

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/16	Plan- og miljøutvalet	PS	16.03.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	14/3464

Søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad - gbnr 134/342 og 343 Hilland

Vedlegg:

Byggesak - Lindås - Gnr 134 Bnr 342 og 343 - Hilland Aust - Oppføring av firemannsbustadB-1 Søknad om dispensasjonC-4 Nabomerknad-klage på nabovarsel tomt 134_342 og 134_343C-5 Tilsvar til nabo 09042014 epost sendt klagarC-6 Tilsvar til merknad frå naboE-1B Plan 2 eta 1-100 A3Plan 1 eta 1-100 A3E-3B Fasader vest og aust 1-100 A3E-4 Fasader med terrengsnittlinjer 1-200 A3E-5 Illustrasjonar 3DSnitt 5-5 LeikeplassarQ-3 Referat frå førehandskonferansa Hilland gbnr 134-342Tilleggsdokumentasjon - Situasjonsplan - gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4 manns bustadFasader nord og sør 1-100 A3Avslag på søknad - gbnr 134/342 og 134/343 HillandKlage på avslag om dispensasjon gbnr 134/342 og 343 Hilland - 4-mannsbustadKlage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 HillandAvslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134342 Hilland (L)(164357)Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad på Gbnr 134343 Hilland (L)(164046)Klage på melding om vedtak - godkjent dispensasjon - gbnr 134/342 og 134/343 Hilland - 4 mannsbustadUttale til klage gbnr 134-342 og 134-343 HillandNaboerklæring gbnr 134-342 og 343 redusert avstand 29-4 nabo gbnr 134-282 HillandSkriv i sakaKlage på vedtak - dispensasjon for firemannsbustad - gbnr 134/342 og 134/343 Hillandoversiktskart gbnr 134_342og343A-1 NBR 5175 - Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 29-4 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland gnr. 134 bnr. 4 og 37»/planid.: 1263-02051985 for endring av tomteinndeling og oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342 og 343.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, skal dispensasjonsvedtaket sendast til fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Plan- og miljøutvalet - 030/16

PM - behandling:

Håkon Reigstad var ugild og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Framlegg frå S.Hauge-Ap:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 29-4 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland Aust for oppføring av firmannsbustad som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket:

Området er avsett til bustad, på tomtene jf.plan tillete med 2 einebustader med totalt 4 bueiningar. Ein 4 mannsbustad vil og innehalde 4 bueiningar.

Tiltaket tilfredstiller pbl § 29-1, § 29-2 og § 29-4, og inneheld som lova krev: gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader. Det samla tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt til området i forhold til løysing i opphaveleg plan. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsikt til naboar, og tiltaket vil gje dalen ein meir open løysing. Bygget sin storleik og utforming er tilfredstillande og samsvarar med dei nærliggjande fleirmannsbustadane. Det samla tiltaket vil med si utforming og plassering gje området ei mindre visuell belastning enn ved 2 einebustader i samsvar med plan. Terrenginngrepa for tiltaka vil vera akseptable.

Tiltaket tilfredstiller pbl § 28-7 og jf lova sikrar utearealet på tomta gjennom sin storleik, utforming og plassering, forsvarleg opphaldsstad i det fri for bebruarane og gjer i nødvendig utstrekning mulig leik, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsyklar o.l.

Tiltaket legg opp til gode og varierte uteareal for leik og rekreasjon i samsvar med føringar i rettleiaren "grad til utnyttning". Utforminga og plasseringa legg og opp til sambruk med naboeigedomar som har begrensa uteareal.

Parkeringsplassen inneheld eit avgrensa tal bilar (8) som tilhøyrer bebruarane, og plassen vil vera oversiktleg. Det er gangveggar utanom parkeringsplass som leder frå bygg til leikeplassar. Administrasjonen sitt framlegg til endra parkeringsløysing til område B mot nabo i aust vil vesentleg forringe forholda i høve deeira uteopphaldsområde. Trafikkmengda i bustadfeltet vil auka med 2 bilar i høve opphaveleg plan, utvalet finn dette akseptabelt.

Planen er frå 1985, tomtene har vore lite attraktive, utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling i området.

Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, det det er gjeve løyve til mellom anna 4 mannsbustader på einebustadtomter, samt ei rekkje tilsvarende avvik frå planen.

Saka vil ikkje gje ytterlegare presedens, det finnast ikkje att andre liknande ubebygde tomtar innan planen (2 nabotomtar).

Omsynet til føresegna det dispenserer frå vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 29-4 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Hilland Aust for oppføring av firmansbustad som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket:

Området er avsett til bustad, på tomtene jf.plan tillete med 2 einebustader med totalt 4 bueiningar. Ein 4 mannsbustad vil og innehalde 4 bueiningar.

Tiltaket tilfredstiller pbl § 29-1, § 29-2 og § 29-4, og inneheld som lova krev: gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader. Det samla tiltaket vil gje god heilskap og bidra positivt til området i forhold til løysing i opphavelog plan. Det er teke omsyn til belastning og utsikt/innsikt til naboar, og tiltaket vil gje dalen ein meir open løysing. Bygget sin storleik og utforming er tilfredstillande og samsvarar med dei nærliggjande fleirmansbustadane. Det samla tiltaket vil med si utforming og plassering gje området ei mindre visuell belastning enn ved 2 einebustader i samsvar med plan. Terrenginngrepa for tiltaka vil vera akseptable.

Tiltaket tilfredstiller pbl § 28-7 og jf lova sikrar utearealet på tomta gjennom sin storleik, utforming og plassering, forsvarleg ooppshaldsstad i det fri for bebruarane og gjer i nødvendig utstrekning mulig leik, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler o.l.

Tiltaket legg opp til gode og varierte uteareal for leik og rekreasjon i samsvar med føringar i rettleiaren "grad til utnytting". Utforminga og plasseringa legg og opp til sambruk med naboeigedomar som har begrensa uteareal.

Parkeringsplassen inneheld eit avgrensa tal bilar (8) som tilhøyrer bebruarane, og plassen vil vera oversiktleg. Det er gangveggar utanom parkeringsplass som leder frå bygg til leikeplassar. Administrasjonen sitt framlegg til endra parkeringsløysing til område B mot nabo i aust vil vesentleg forringe forholda i høve deira uteoppshaldsområde. Trafikkmengda i bustadfeltet vil auka med 2 bilar i høve opphavelog plan, utvalet finn dette akseptabelt.

Planen er frå 1985, tomtene har vore lite attraktive, utbygginga vil gje ei hensiktsmessig utvikling i området.

Det ligg føre presidens frå tidlegare saker, det det er gjeve løyve til mellom anna 4 mannsbustader på einebustadtomter, samt ei rekkje tilsvarande avvik frå planen.

Saka vil ikkje gje ytterlegare presedens, det finnast ikkje att andre liknande ubebygde tomtar innan planen (2 nabotomtar).

Omsynet til føresegna det dispenserer frå vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Søknad om dispensasjon skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Positivt vedtak skal til Fylkesmannen for klagevurdering som regional planstyresmynde.

Søknad om rammeløyve skal handsamast av administrasjonen dersom det vert gjeve dispensasjon.

HISTORIKK

Det har tidlegare vore gjeve to avslag frå administrasjonen på søknad om oppføring av tomannsbustadar på kvar av dei same eigedommane, begge avslaga er datert 12.12.2011 og er lagt ved saka.

Reigstad Bygg og Eigedom AS søkte den 24.04.14 om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad på eigedom gbnr. 134/342 og 343 Hilland.

Ansvarleg søker/Tiltakshavar, heretter referert til som SØK: Reigstad Bygg og Eigedom AS. Klagar: Rita Mellingen, nabo og eigar av gbnr. 134/344 seksjon nr. 2.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 109/15 datert 27.03.2015 gjeve avslag på søknad. Administrasjonen var på synfaring på eigedomane før vedtak vart fatta. SØK påklaga avslaget i brev datert 11.04.2015.

Klage vart handsama av Plan- og miljøutvalet (PMU) den 02.09.2015, sak 114/15, klage vart teken til følgje og det vart gjeve dispensasjon for oppføring av 4-mannsbustad. Vedtak vart sendt Fylkesmannen til klagevurdering.

Nabo klaga i brev datert 08.10.2015 på vedtak om dispensasjon datert 02.09.2015. Klage frå nabo vart handsama av Plan- og miljøutvalet den 11.11.2015, sak 149/15, klage vart ikkje teken til følgje og PMU sitt vedtak datert 02.09.2015 vart stadfesta. Vedtak vart sendt Fylkesmannen til endeleg klagehandsaming.

Fylkesmannen i Hordaland har i vedtak datert 03.02.2016 oppheva PMU sitt vedtak datert 02.09.2015, sak 114/15.

Fylkesmannen har bedt kommunen om å handsame saka på nytt. Oppheving av vedtak datert 02.09.2015 er gjort som følgje av;

- Manglande grunngjeving av vedtaket.
- Manglande vurdering med omsyn til om vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 er tilstade.
- Det er ikkje teke tilstrekkeleg stilling til om tiltaket vil innebære at eigedomen har utomhusareal i samsvar med pbl. § 28-7 og om tiltaket er utforma i samsvar med pbl. Kapittel 29.

BAKGRUNN

Det er søkt om oppføring av 4-mannsbustad med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere 433 m2 og bygd areal (BYA) opplyst til å vere 322 m2. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, støttemurar samt opparbeiding av avkjørsle og parkering. Tiltaka er søkt oppført over to eigedomar gbnr. 134/342 og 343, Hilland, heretter omtala som tomt B5 og B6.

Samla tomtestorleik for tomt B5 og B6 er i søknad opplyst til å vere 1332 m2. Samla

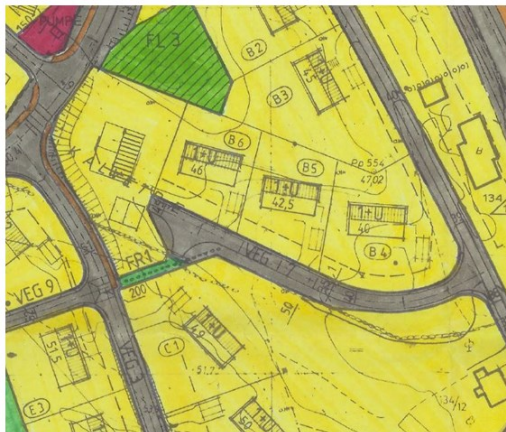
tomteutnytting for området etter evt. gjennomført tiltak er opplyst til %-BYA = 24,17 %.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan i høve hustype.

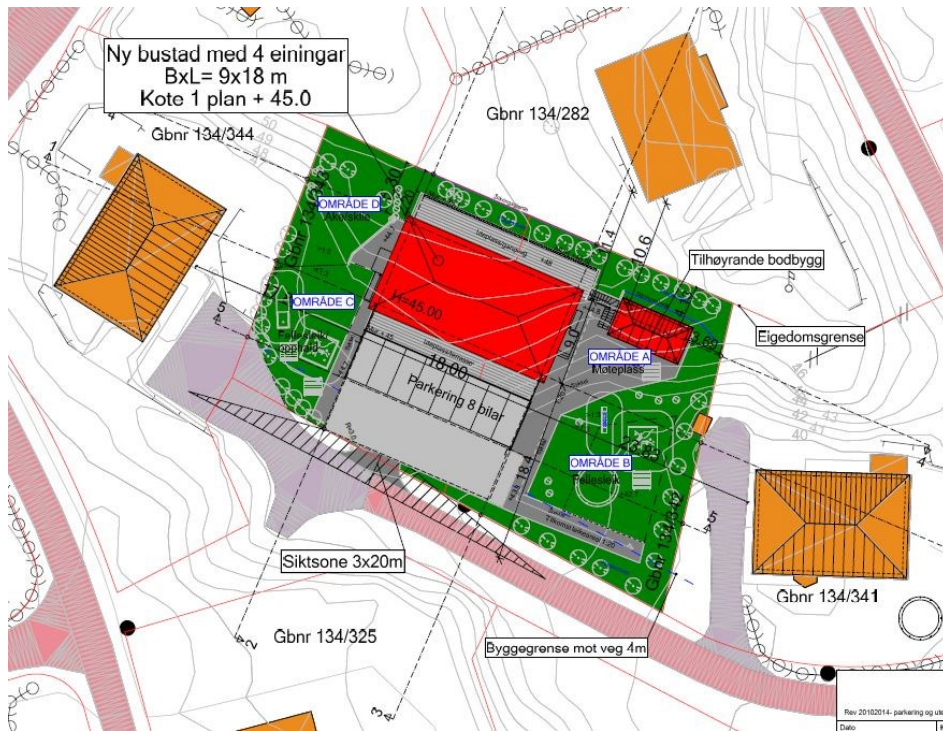
Kart og foto



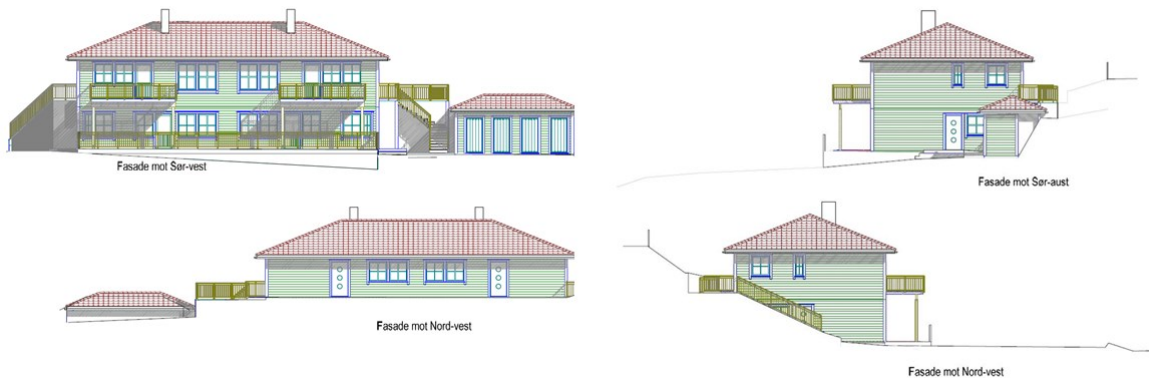
Orthofoto og grunnkart, saka gjeld dei to eigedomane midt i bildet.



Reguleringskart og skråfoto (dette er vridd ca. 90o samanlikna med karta). Saka gjeld eigedomane B5 og B6/vegetasjonsklynga midt i bildet



Situasjonsplan



Fasadeteikningar.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for «Hilland gnr. 134 bnr. 4 og 37»/planid.: 1263-02051985 er definert som bustadføremål. Reguleringskartet viser at begge eigedomane er sett av til ein bustad.

Tillete grad av utnytting er ikkje talfesta, men plankartet viser bygningsplassering på kvart tomt. Jf. Planjuss 2012/1, kapittel om «Spørsmål vedrørende tolkning av reguleringsplaner hvor bestemmelser om grad av utnytting mangler», er det dette «fotavtrykket» for bygga på kvar eigedom som skal leggst til grunn for utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen for bustadtype: begge eigedomane er i arealplankartet sett av til bustadområde med ein bustad på kvar eigedom. Det vert søkt om oppføring av ein 4-mannsbustad over begge eigedomane. Vi forstår søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak til også å omhandle dispensasjon frå tomtedelingsplan gjeve i plankartet.

Det er søkt dispensasjon for oppføring av omsøkt tiltak, for dispensasjonssøknad med grunngeving viser vi til vedlegg «B-1 Søknad om dispensasjon» datert 28.03.2014.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigarane av gnr. 134 bnr. 344 s.nr. 2, ved brev av 08.04.2014, for merknad vert det vist til vedlegg – «Klage på nabovarsel gbnr 134/342 og 134/343 Hilland, datert 07.04.2014».

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved e-post til nabo datert 09.04.2014, samt udatert brev vedlagt rammesøknaden. For komentar til nabomerknad og udatert brev vert det vist til vedlegg.

Nabomerknad

I høve tinglyste seksjoneringspapir ligg nabo sin seksjon (seksjon nr. 2) i øvste etasje i den horisontaldelte tomannsbustaden på gbnr. 134/344. Nabomerknad går i hovudsak ut på tap av utsikt og auka innsyn som følgje av det omsøkte tiltaket.

Vår vurdering av nabomerknaden er at nabo må forvente at det kjem bygningar på dei to omsøkte eigedomane, då det i reguleringsplanen er lagt opp til dette.

Naboen må forvente å miste noko av utsikta si nedover dalen.

Om tiltak på eigedomane hadde vore realisert i samsvar med gjeldande reguleringsplan ville det postensielt vore ført opp ein bustad med utleigedel på kvar av dei to tomtane med fasadelengde på inntil 15 meter og gavl på inntil 8 meter, i tillegg til garasje med lengde og breidde på inntil 5*3 meter.

Vi vurderer at omsøkt tiltak sett frå klagar sin terrasse og stuevindaug som mindre inngripande med omsyn til utsyn, ømsøkt bygg er trekt lenger bak på eigedommen enn det som reguleringsplanen legg opp til. Utbygging av tomt B5 og B6 i tråd med gjeldande reguleringsplan ville samla sett ha ført til eit større tap av utsikt. Bygga ville rett nok ha vore oppstykkka, men sett frå nabo sin terrasse og stuevindaug ville truleg bygningsmassen vore oppfatta som ein samanhengande bygning, avstand mellom bustad på tomt B5 og B6 ville ikkje vore synleg frå klagar sin terrasse/stovevindu.

Punktet som gjeld at nabo sin eigedom vil miste verdi, er ikkje eit relevant moment i forhold til plan- og bygningslova.

Når det gjeld auka innsyn, kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil telle negativt framfor det som er vist i reguleringsplankartet.

Kommunen har forståing for at nabo opplever at varsla tiltak vil vere til ulempe for deira eigedom, men Hillandfeltet er eit regulert bustadfelt, der alle som kjøper tomt/bustad er klar over at det eventuelt vil bli ført opp nybygg, anten i form av bustadhus eller garasjer i tilknytning til bustadhus eller terrengjusteringar som følgje av nemnde tiltak og internveggar på bustadeigedomar i området.

Utgangspunktet etter plan- og bygningslova er at ein må akseptere endringar i eit nabolag i tråd med utviklinga.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.03.2014, dagsett 21.10.2014. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 3,69 meter frå sportsbodar, 2,2 meter frå mur og 5,3 meter frå bustadbygget. Avstand til vegmidte offentleg veg er opplyst til 18,4 meter.

Det ligg føre naboerkæring frå heimelshavar av eigedom gbnr. 134/282, for plassering av tiltak som synt på situasjonsplan datert 25.03.2014, erklæring er datert 07.10.2015.

Det er søkt om topp golv på kote + 45 og mønehøgde på kote + 52,77.

Eigedomsgrense

Det må settast som vilkår for eit eventuelt byggjeløyve at dei to eigedomane vert samanføynd til ein eigedom, jf. pbl § 21-4 b. Slik det er vist i dag, er 4-mannsbustaden plassert på på tvers av eigedomsgrensa og regulert tomtedelingsplan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er ikkje foreløpig sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om, men ikkje gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vass- og avlaupsanlegget. Avlaupssituasjonen er no avklart. Administrasjonen har vore i kontakt med Teknisk drift som munnleg uttalar at påkopling er pårekeleg. Det ligg føre søknad om påkobling til kommunalt vatn- og avløp. Ved eit eventuelt rammeløyve, vert det sett vilkår om at løyve til påkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg må dokumenterast før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 8 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, bodar, parkeringsplassar og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Kommunen var 26.02.2016 på ny synfaring på dei aktuelle eigedommane. Det kan sjå ut som om at det i grense mot gbnr. 134/282 er ein naturleg fjellskjæring på om lag 0,5 meters høgde. Dette talar til fordel for det omsøkte tiltaket då terrenginngrepet på eigedommanen vert noko mindre enn det som kommunen tidlegare har vurdert.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

**«Om knallgode prosjekt, der kvalitet framgår og som positivt bidreg til omgjevandane:
Tiltaket er produktet av eit godt gjennomtenkt prosjekt, som tek omsynt til
- landskap**

- Plassering av bygg og uteområde og vil gje dalen ei open form.
- Naturleg overgang til eksisterande terreng mot naboar
- Terrenget føl i stor grad eksisterande veg.

- Kringliggjande bustader-

- både i høve buform (delt bustad), men og i høve arkitektur (storleik- etasjetal- takform og vinkel)

- Gode felles uteareal.

- I samsvar med intensjonen i høve MUA
- Plassering av areala, utan stengsel, legg til rette for sambruk med naboar.

(...)

Alternative løysingar

Vi har gjennom vurdering av området, sett på ulike alternative løysingar, både i høve byggplassering, parkeringsløysing og plassering av uteareal. For å gjere våre areal noko betre kunne vi t.d heva område B mot aust og gjort dette arealet større og flatare, ved t.d plassering av støttemur i nabogrense. Dette ville skapt eit "stengsel" for nabo, samt at slik mur ville gjeve dårlegare utsyn og ei trongare buoppleving på naboeigedomen.

Etter ei heilskapsvurdering finn vi at løysinga som ligg føre er den beste for området sin heilskap, og at løysinga vil vere god for dei som skal bu i våre hus.

Om vi skal seie noko om dette er eit knallgodt prosjekt, lyt ein gjerne samanlikne prosjektet i høve kvalitet med andre tilsvarende prosjekt. Etter det vi erfarer vil dette prosjektet framstå som særst godt i så måte, både i høve til landskap, eksisterande bustader og storleik/kvalitet på uteareal.

Saman med den beskrivinga vi har gjeve i dispensasjonssøknaden viser dette at prosjektet er gjennomtenkt, har gode kvalitetar og bidrar positivt til omgjevandane.»

VURDERING:

Visuelle kvalitetar

Etter plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 skal eitkvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming, samt inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve funksjon, naturlege og bygde omgjevnader og plassering.

Sjølve bygningsutforminga med valmatak og 2 fulle etasjer speiler fleirmannsbustadane som grenser mot eigedom gbnr. 134/342 og 343. Bygningsvolumet i tiltaket er i en anna skala storleiksmessig enn dei eksisterande bygningane i området. Ein 4-mannsbustad av denne storleiken vil reint visuelt bryte med heilskapen som allereie er i området.

Ein uforholdsmessig stor del av utomhusområdet vil bli parkeringsplass, dette legg heller ikkje opp til eit trafikkforsvarleg godt uteområde då bebuarane i 4-mannsbustaden må passere parkeringsplassen på veg til og frå bustaden.

Kommunen kan samla sett ikkje sjå at tiltaket tek omsyn til dei bygde eller naturlege omgjevnadene, jf. pbl. § 29-2.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen har i førhandskonferanse gjeve signal til SØK om at eigedomene kan byggast ut med 4-mannsbustad dersom det vert lagt fram eit prosjekt som er godt tilpassa eigedomens beskaffenhet, der ein sikar at kvar av bustadane har tilgong til uteopphaldsaral med gode kvalitetar med omsyn til sol-, utsyn og moglegheit for rekreasjon i det fri.

Omsøkt tiltak er ikkje ein kurant søknad då tiltaket fører til ei auka fortetting i eit område sett av til einebustadar. Som følgje av tiltaket vil til dømes trafikk inn i området auke i høve det reguleringsplanen legg opp til. Fortetting utover det ein reguleringsplan legg opp til er uheldig i eit regulert område og bør skje gjennom reguleringsplan og ikkje dispensasjon.

Vi er samd i SØK sin vurdering om at utnytting av området som tomt B5 og B6 omfattar samla sett vil verte redusert som følgje av det omsøkte tiltaket. Utnytting for eigedom B5 og B6 samla sett vert lågare ved omsøkt tiltak enn om ein hadde realisert reguleringsplanen for dei to eigedomane

Det omsøkte tiltaket vil skape meir luft og openhet i området enn det som hadde vore tilfelle ved realisering av gjeldande reguleringsplan.

Etablert praksis i kommunen har vore å akseptere oppføring av einebustad med sokkelleilighet på einebustadtomtene innanfor reguleringsplanen. Kommunen har i området godkjent oppføring av fleire einebustadar med sokkelleilighet, og har vore av den oppfatning av at det er i tråd med reguleringsplanen og ikkje kravd søknad om dispensasjon. Planområdet er til dels ferdig utbygd, det ligg att eit restareal som er sett av til bustad samt to ubebygde bustadtomter, ut over dei aktuelle omsøkte eigedomane i denne saka.

Kommunal praksis for området tilseier at ein i realiteten kunne fått tilsvarande tal bueiningar i området for B5 og B6, forskjellen ville være krav til parkeringsplassar samt krav til minste uteopphaldsareal då ein då ville hatt eitt hovudhusvære og eitt sekundærhusvære på eigedomane, omsøkt tiltak omfattar 4 hovudhusvære på eigedom B5 og B6 samla sett.

Den omsøkte 4-mannsbustaden er stor med fasade på 18x9 meter, i tillegg kjem private uteområde til dei 4 bueiningane i nord- og sørvendt fasade, tiltaket samla sett vil likevel verte mindre enn om tomt B5 og B6 vert bygd ut i tråd med gjeldande reguleringsplan, men kravet til uteopphaldsareal og parkeringsplassar aukar som følgje av tiltaket.

Plan- og bygningslova § 28-7, 2. ledd seier at uteareal på tomta skal gjennom størrelse,

utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarleg opphaldsplass i det fri for bebuarane og i nausynt utstrekning legge til rette for leik, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsyklar, sykler o.l. Uteoppfallsareal er dei delar av tomten som er egna til føremålet og som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering jf. byggtknisk forskrift (TEK) § 5-6.

Gjeldande kommunedelplan og reguleringsplan for området inneheld ikkje talfesta storleik på krav til uteoppfallsareal. Kommunen har i tidlegare vurderingar i saka nytta kommuneplanen sitt krav på 200 m² uteoppfallsareal pr. hovudbueinig som retningsgjevande for kva som er tilstrekkeleg. Administrasjonen er usikker på om det på eigedommane er tilstrekkeleg med uteoppfallsareal for 4 bueningar. Ansvarleg søker har erklært at kravet er stetta. I alle høve vert det stilt spørsmål til om uteareala på eigdommen stettar kvalitetskrava, då delar av areala utgår pga. stigningstilhøve, slik administrasjonen vurderer terrenget.

Tiltaket vil føre med seg ei auke i trafikken for dette området som vil vere større enn det reguleringsplanen legg opp til. Om det hadde vore lagt to einebustader her, ville det ha vore krav om totalt 6 parkeringsplassar, og ikkje krav om 8 som no jf. vedtekter til bygningsloven for Lindås kommune. Omsøkt tiltak gjev auka krav til parkeringsplassar, men konsenterer trafikk til og frå tomt B5 og B6 i ein avkjørsle, samamlikna med 2 avkjørsle som realisering i tråd med reguleringsplanen legg opp til.

Med omsyn til grad av utnytting for dei omsøkte eigedomane er det på plankartet synt plassering av einebustad med måla 15*8 meter, føresegna til reguleringsplanen opnar for at bygga på eigedomane i planområdet kan plasserast slik som synt på plankartet, men gjev ikkje eit juridisk bindande krav med omsyn til plassering av bygg på eigedomane. Kommunen forstår planjuss 2012/1 slik at reguleringsplanen er gyldig med omsyn til vurderingskriteria for grad av utnytting.

Utfordringa i saka slik kommunen ser det er tilgang til tilstrekkeleg uteoppfallsareal som innehar gode kvalitetar i tråd med rettleiar til grad av utnytting. Vidare vert uteoppfallsareal synt på situasjonsplan oppdelt av eit parkerings- og køyreareal på om lag 108 m² plassert framfor bygningskroppen. Omsøkt plassering av parkerings- og køyreareal er uheldig med omsyn til leiligheter på grunnplan som får bilar tett opp til sitt private uteoppfallsareal. Slik plassering av trafikk- og parkeringsareal fører og til at bebuarane vil måtte krysse trafikkområde til og frå uteoppfallsareala.

Oppsummering:

Vi ser at tiltakshavar har moment som talar for tiltaket slik det er søkt om, men etter ein samla vurdering finn ikkje administrasjonen at det ligg føre tungtvegande moment som talar for tiltaket. Administrasjonen ser at det vil kunne vere mogleg å føre opp ein 4-mannsbustad, som ført i referatet frå førehandskonferansen.

Administrasjonen meiner at fortetting i eit regulert området bør løysast gjennom ein reguleringsprosess og ikkje gjennom dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen ikkje er oppfylt. Omsyna reguleringsplanen skal ivareta vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak. Etter ein nøye gjennomgang av søknaden, og etter synfaring på tomtane, har vi ikkje kunne sjå at det her ligg føre overvekt av positive grunnar som vil kunne få betydning for saka. I korte trekk vil vi anføre følgjande ulemper som vi meiner gjer seg gjeldande på staden:

- Auke i biltrafikk i området.
- Reduksjon i areal på eigedomane som kunne ha vore nytta til andre føremål enn parkering.
- Tilgang til og kvalitet på felles uteoppfallsareal for tomt B5 og B6.

Om ein samlar trafikkareal i eit område td. område synt som område B på innsendt situasjonsplan, vil ein få eit større samanhengande område for uteopphald og rekreasjon, samtidig som bueiningar på grunnplan får eit privat uteopphaldsareal vekk frå parkerte bilar og trafikkareal.

Vi gjer merksam på at slik plassering av parkeringsplassar vil krevje naboerklæring og omprosjektering med omsyn til naudsynte terrengendingar samt navovarsling.

Dersom Plan- og miljøutvalet finn at det er grunnlag for å gje dispensasjon vil vi oppmode om at følgjande vert vurdert og tatt med i vedtaket:

1. Parkeringsarealet for 8 bilar samt avkjørsle, flyttast til område merka B på innsendt situasjonsplan. Då får ein samla parkerings- og køyreareal i ein ende av eigedomen, samt samla uteopphaldsarealet på eigedomen og ein unngår samstundes at bebuarane må krysse trafikkareal for å komme til uteopphaldsareal.
2. Dei to eigedomane må vere samanføyde etter matrikkellova før det eventuelt kan gjevast byggjeløyve, jf. pbl § 21-4 b.