



Arkitekt Amund Nordland
Øvre Korskirkesmug 2b
5018 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/678 - 16/20043

Saksbehandlar:

Benjamin Hicks

Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:

14.07.2016

Rammeløyve for oppføring av bustad, uthus og anlegg på vilkår - gbnr 239/11 Eide Ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 376/16

Tiltakshavar: Mette Jersin Ansnes & Jo-Harald Færø

Ansvarleg søkjar: Arkitekt Amund Nordland

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med ein brukseining med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. **186 m²**. I tillegg er det søkt om fylgjande tiltak:

- riving av eksisterande fritidsbustad
- rehabilitering av eksisterande uthus

Det er søkt om dispensasjon frå:

- pbl § 1-8 for anlegg av veg (legalisering) nærmare sjø enn 100 meter
- pbl § 11-6 for anlegg av veg (legalisering) i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen for Lindås kommune
- § 12-4 for plassering av bygning utanfor regulert plassering
- § 12-4 for oppføring av bustad i 2 etasjar
- § 12-4 for bruk av regulert parkeringsplass som gjennomkøyringsveg og i strid med regulerte parkeringsplassar («tilkomst»)

Det går fram av søknaden at areal for eksisterande bebyggelse er på BRA 113 m² og at eksisterande fritidsbustad som skal rivast har eit bruksareal på BRA 59 m². Uthuset skal etter dette ha eit areal på BRA 54 m².

Innsendte teikningar viser imidlertid at uthuset får eit større areal då det også er skildra med målbart loft. Kommunen forutsetter at areal i kjellar har høgde under 1,90 meter og såleis ikkje innehar bruksareal då det ikkje er påteikna høgder for kjellaren i tilsendte snitt.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



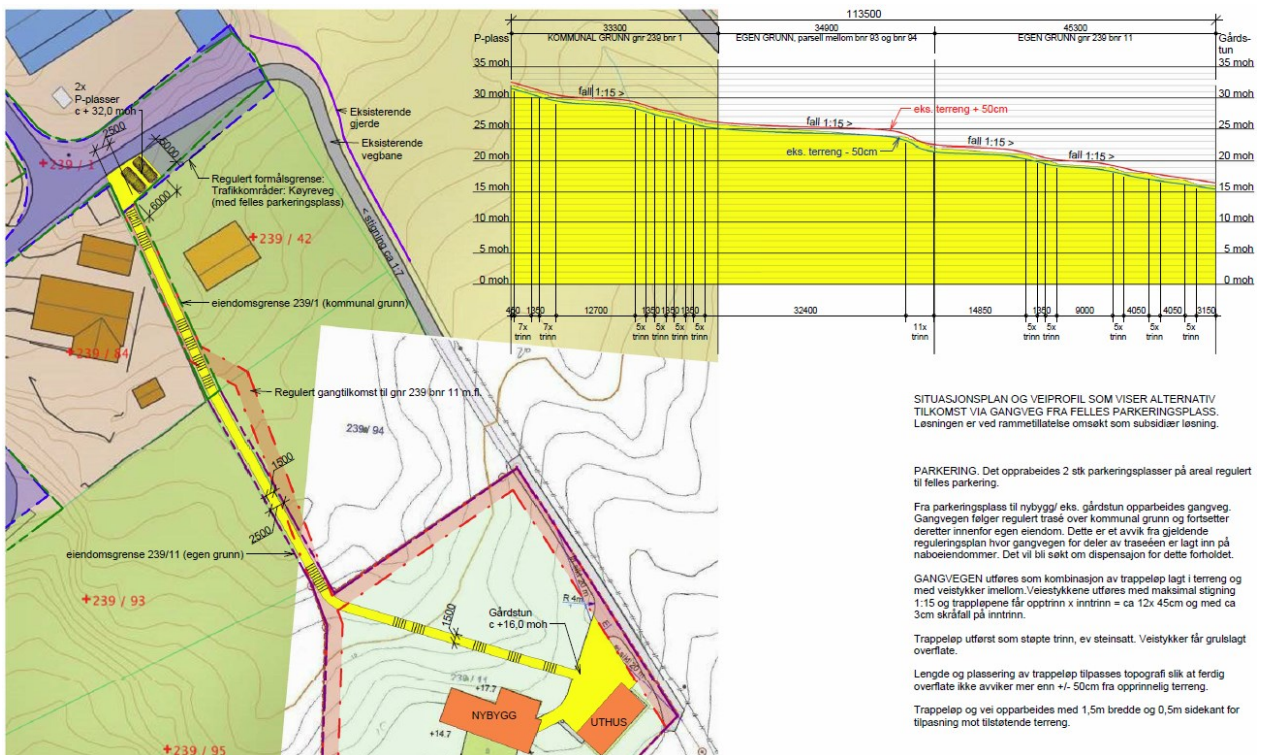
Uthuset er i så dårlig forfatning at kommunen ikke finner å kunne handsame søknaden som «rehabilitering», men vel å handsame tiltaket som søknad om oppføring av nytt uthus. Uthuset har ingen verneverdige kvalitetar. Søkjar ynskjer å ta i bruk uthuset som garasje. Det vises til fotos frå synfaring på staden:





Søkjar har i vedlegg Q01 og Q02 datert 23.02.2016 skrive at dersom ikkje søknaden kan godkjennast som omsøkt, ynskjer ein subsidiært at tiltaket oppført med tilkomst i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

I epost av 28.04.2016 er dette utgangspunktet modifisert noko med endra plassering av tilkomstveg over naboeigedomar som igjen tingar ny dispensasjonssøknad:



Søkjar opplyser at vegen, og utviding av denne vert nabovarsla og omsøkt som eige tiltak dersom det vert gjeve dispensasjon. Tilsvarende vil søkjar varsle og søke om anlegg av gangveg og del av felles parkeringsplass som eige tiltak dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon. Etablering av regulert gangtilkomst og parkeringsplass vert soleis ikkje handsama på noverande tidspunkt då det ikkje er omsøkt. Etablering av 2 stk parkeringsplassar på areal regulert til felles parkering tingar skriftleg erklæring frå grunneigar.

Søknaden omfattar elles grunn- og terrengarbeid og leidningsnett. Utanom bygningane er eigedomen ellers skildra som «gårdtun» utan detaljering med unntak for vegareal og avkøyrsløse for bil til bilvegen som det er søkt dispensasjon for. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar og situasjonsplan er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.02.2016 og supplert 28.04.2016 og 23.06.2016.

Det vert også vist til tidlegare vedtak om avvising av 06.01.2016.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.04.2016. Endeleg dokumentasjon vart motteken ved brev av 23.06.2016.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen for handsaming av søknaden er 14.08.2016.

Planstatus

Omsøkt bustad uthus ligg innanfor reguleringsplanen for Eknes del av gnr. 239 bnr. 11 og bnr. 1, (tomt 19). Omsøkt bustad og uthus krev dispensasjon då plasseringa av bygget ikkje er i samsvar med reguleringsplanen. Plasseringa i reguleringsplanen angir ei flate på om lag BYA= 56 m². Omsøkt bustad og uthus er vidare i strid med føresegnene til planen vedrørande tall etasjar.

Skildra vegløyising er i strid med kommuneplanen for Lindås kommune samt pbl § 1-8 (100-metersbeltet) og reguleringsplanen for Eknes der tilkomsten vil bli plassert over regulerte parkeringsplasser.

Dispensasjon

Tiltaket som primært omsøkt krev dispensasjon frå areaføremålet i kommuneplanen, pbl § 1-8 og 3 ulike tilhøve i gjeldande reguleringsplan som skildra ovenfor.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving (utdrag):

OPPFØRING AV BYGG OG ANLEGG NÆRMERE SJØ ENN 100 METER

Omsøkt tiltak forutsetter at det gis tillatelse til å benytte eksisterende kjørevei langs tomtens østgrense som tilkomst til boligen. Denne veien er opprinnelig oppført i regi av gbnr. 239/96 i forbindelse med tilkomst og vanntilførsel til fritidsbolig oppført på denne tomten på 1980-tallet. Veien er senere gjort om til et sameie for alle eiendommene langs veien. Det foreligger imidlertid ingen søknad eller kommunal tillatelse for anlegg av denne veien. Herværende søknad innebærer følgelig en søknad om legalisering av allerede etablert anlegg. Ettersom veien ligger nærmere sjø enn 100 meter må det gis dispensasjon fra § 1-8 i Plan- og bygningsloven for at veien skal kunne godkjennes.

GODKJENNING OG UTVIDET BRUK AV EKSISTERENDE VEI I LNFR OMRÅDE

Eksisterende tilkomstvei, som ønskes benyttet for boligens tilkomst, ligger i grensen mot tilstøtende eiendom som i Kommuneplanens arealdel er regulert til formål LNRF. I dette formålet tillates ikke tiltak som ikke er tilknyttet landbruks-, natur-, rekreasjons- eller friluftaktiviteter. Om lag halve veibredden ligger innenfor denne formålsavgrænsningen, og er følgelig avhengig av at det gis dispensasjon for å kunne benyttes som tilkomstvei for bolig.

Tilkomstveien er i dag tilkomstvei for en boenhet på nabo-tomt mot sjø. Med omsøkt tiltak vil veien benyttes til 2 boenheter, og den vil senere også kunne benyttes som adkomst til en tredje boenhet på regulert – enda ikke bebygget – bolig-tomt. Veien har en «beskjeden» opparbeidet standard og ligger fint tilpasset i terrenget. Den utgjør en naturlig visuell grense mellom arealer som i Kommuneplanen er avsatt til hhv Bolig og LNRF. Og siden den ligger nettopp i grensen mellom formålene medfører den ingen begrensinger for bruk og fri offentlig bevegelse innenfor LNFR området.

PLASSERING AV BYGG OG GRAD AV UTNYTTING

Reguleringsplanens kart viser omriss av eksisterende hytte med betegnelse «eksisterende bygg som inngår i planen». Utover dette har plankartet ikke inntegnet byggegrenser og i bestemmelsen er det ikke gitt rammer for hvilken grad av utnyttning som tillates for tomten. Gitt at det avmerkete omriss skal forstås som en bindende byggegrense, vil ethvert nybygg som avviker fra dette – i størrelse og plassering – være avhengig av at det gis dispensasjon fra plankartet for disse forhold. Det samme vil være gjeldende for å kunne utføre søknadspliktige utbedringstiltak på det eksisterende uthuset ettersom omriss for dette bygget ikke er avmerket på plankartet – det er for øvrig heller ikke avmerket som «bygg som skal rives».

Eksisterende hytte har bruksareal 59 m² og en grunnflate på kun 42 m². Det vil ikke være mulig å benytte denne hytten til en hensiktsmessig bolig. Innenfor et så beskjedent omriss vil det heller ikke være mulig å oppføre en ny enebolig som oppfyller dagens tekniske og bruksmessige forskriftskrav og krav til bostandard forøvrig.

Omsøkt tiltak forutsetter at nybyggets grunnomriss trekkes noe tilbake fra plasseringen av eksisterende hytte, og bygget vil få et bebygget areal på ca. 100 m². Tiltaket forutsetter også at eksisterende uthus beholdes og istandsettes. Dette vil gi et harmonisk og tiltalende bygningsmiljø for tomten som helhet. Selv med nybygg og uthus beholdt vil tomten få en utnyttingsgrad som ligger innenfor bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel § 2.14 (for uregulerte tomter):

- Maks bebygget 20% BYA
- Maks bruksareal 400 m² BRA for bolig, uthus og garasje (ev. åpen parkering)
- Resterende mulig (brukbart) uteareal MUA minimum 200 m²

TILKOMST TIL TOMTEN

På plankartet er tilkomst til dagens hytte/fremtidig bolig forutsatt med en ca. 100m lang gangsti/ gangveg fra felles parkeringsplass. Trasé for denne er lagt mellom 2 tilstøtende nabotomter. Høydeforskjell fra parkering til hyttens inngangsplan er ca. 15m.

Dagens byggeforskrifter har krav om at det til ethvert bygg skal være kjørbart tilkomst tilpasset byggets funksjon. Det er også krav om at gangveg mellom parkeringsplass og bolig skal være trinnfri og med stigning maks 1:15 (så sant terrenget ikke umuliggjør dette). Disse krav lar seg ikke oppfylle for den regulerte tilkomsten. Selv om det kan aksepteres 100m gangavstand til normal oppstillingsplass for bil, så vil dette ikke være akseptabelt i forhold til vareleveranse, ambulanse, brannutrykning etc. Skulle gangveien opparbeides til å være kjørbart, ville dette medføre særdeles brutale terrenginngrep, til stor visuell og bruksmessig sjanse for nabolaget generelt og for de tiliggende eiendommene spesielt.

Ved å tillatte at tomten kan benytte den eksisterende veien i grense mot tiliggende LNF område vil alle forskriftskrav kunne oppfylles. Det vil bli kjørbart adkomst frem til parkering nær nybyggets inngang og trinnfri forbindelse videre inn i boligen. Som følge av dette er omsøkt bygg planlagt med universell tilgjengelighet for hele byggets inngangsplan.

BOLIG I 2 ETASJER HØYDE

I reguleringsplanens bestemmelser er det fastlagt at boliger kan oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet i kan i spesielle tilfeller gi tillatelse til 1+1/2 etasje høyde. Det er noe usikkert hvordan 1+1/2 etasje skal tolkes, men det antas her at det menes en hovedetasje pluss boligareal i loftsetasje under skråtak, ev med knevegger ut mot fasade.

Omsøkt tiltak er planlagt med 2 etasjer høyde og forutsetter følgelig at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen.

Ved å bygge i 2 etasjer og la den ene etasjen være en sokkeletasje som bygger inn mot terreng i bakkant (noe som tidvis blir betegnet som bygg i 1 og ½ etasje), oppnås at bygget kan tilpasses terrenget på en mye bedre måte enn hva som ville være tilfellet for et bygg i 1 etasje med terreng tilpasset til samme nivå mot alle fasader. Bygget kan skyves lengre inn på tomten – bort fra sjølinjen - og med den forholdsvis slakke takflaten vil byggets totalhøyde ikke være høyere enn for et en-etasjes bygg med en mer «normal» takvinkel.

Denne søknaden synes å vere identisk med tidlegare søknad som vart avvist ved vedtak av 06.01.2016. Kommunen opplyste at:

Gjeldande reguleringsplan tenar ikkje aktuell utbygging i området, og i møte med tiltakshavar har kommunen oppmoda til å starte privat regulering av området. Vi gjer merksam på at kommunen ynskjer ny reguleringsplan eventuell planendring i området, og at vi ikkje finn det teneleg å gje dispensasjon for ny utbygging.

Ansvarleg søkjar har kommentert dette i ny søknad:

OM REGULERING

I vedtaket gjør kommunen oppmerksom på at gjeldende reguleringsplan ikke anses som hensiktsmessig. Kommunen oppfordrer tiltakshaver til å starte ny privat regulering av området og finner det derfor ikke hensiktsmessig å gi dispensasjon for ny utbygging.

Tiltakshaver og ansvarlig søker kan være enig i at gjeldende reguleringsplan ikke er hensiktsmessig i forhold til en tidsmessig utbygging av området, da særlig for tomtene i den sørvestre del av reguleringsområdet. Å igangsette et nytt reguleringsarbeid er imidlertid en omfattende sak, både i forhold til kostnader og i forhold til forventet tidsramme før ny plan kan foreligge. Det er ikke rett forvaltningsmessig å benytte ønske om ny reguleringsplan som brekkstang ovenfor en enkelt tomteeier som ønsker å utnytte eiendommen i hht foreliggende plan. Søknad om dispensasjoner må vurderes i forhold de planer som foreligger, hvorvidt fordeler er større enn ulemper i forhold til de forutsetninger som reguleringsplanen og bestemmelsene er ment å ivareta. Dette mener vi er godt underbygget og ivaretatt i omsøkt tiltak: Tiltaket bryter ikke med de forutsetninger som ligger i planes forutsetninger hva angår infrastruktur, tomteinndeling, bebyggelse, hensyn til tiliggende LNF-område etc. Men med å gi dispensasjon for å benytte eksisterende vei vil eiendommen kunne ivareta de krav til tilkomst som er ønsket ut fra senere forskrifter til Plan- og bygningslov. Ved å gi dispensasjon for å oppføre bygg i 2 etasjer – dvs med sokkeletasje mot terreng – vil nybygget kunne trekkes lengre tilbake fra sjølinjen og slik få en bedre tilpasning til terreng og derav en bedre ivaretagelse av visuell hensyn som kreves utfra nærhet til sjø og friområder.

Vi presiser også at omsøkt tiltak ikke vil være i strid med en senere ny reguleringsplan eller endring av eksisterende plan. Det er lite tenkelig at en ny reguleringsplan vil endre tomtegrense for omsøkt tomt eller at det vil bli innskrenkninger i mulighet til å bebygge tomten. Omsøkt tiltak vil ikke være til hinder for at tomtene i sørvestre del av reguleringsområdet kan få en annen veituløsning enn hva som er forutsatt i gjeldende plan.

Kommunen har opplyst i epost av 22.04.2016 at:

Kommunen som forvaltningsmynde er ikkje positiv til etablering av tilkomstvei gjennom parkeringsplassen i nord og legalisering av veg på LNF og i 100 metersbeltet og fram til tomta. Kommunen som grunneigar av parkeringsplassen vil heller ikkje gje løyve til dette. Eigeomsavdelinga har sagt seg villig til at eigar av gbnr 239/11 kan bruke dei to parkeringsplassane som ligg nærmast den regulerte gangvegen, men det må innhentast skriftleg løyve/avtale frå dei. Dette må gjerast før rammesøknaden kan handsamast.

*Merk: i ettertid har eigeomsavdlinga gitt erklæring om tilkomstveg. Byggesaksavdelinga har framleis ikkje motteke skriftleg erklæring for etablering av to biloppstillingsplassar.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 29.06.2016:

Vi viser til brev av 27.06.2016, dykkar ref. 16/678, med uttalefrist 18.07.2016. Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad, oppføring av ny bustad og uthus, og tilkomstveg.

Omsøkte bustad og uthus ligg innanfor reguleringsplan for Eknes, og krev dispensasjon då plassering av bygget ikkje er i samsvar med planen. I tillegg er omsøkte bustad i strid med føresegnene til planen knytt til etasjetal. Tilkomstvegen er i strid med reguleringsplan for Eknes då den kryss område sett av til parkeringsplass, kommuneplanen til Lindås då den blir plassert i LNF-område, og bygge- og deleforbodet sett i plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8. Totalt krev søknaden fem ulike dispensasjonar.

Kommunen skal syte for at det vert utarbeidd reguleringsplan der er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak. Vi ser ingen grunn til å fråvike gjeldande reguleringsplan og kommuneplan for å legge til rette for tilkomst og ny bustad.

Fylkesmannen vurderer at ein dispensasjon i denne skala vil undergrave kommuneplanen og gjeldande reguleringsplan som styringsdokument for utvikling av kommunen, og finn at faren for presedens i slike saker er stor. Vi meiner konsekvensane av å dispensere frå arealbruk og føresegner i kommuneplan og reguleringsplan set omsyna som plan- og bygningslova skal ivareta vesentleg til side. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ein klar overvekt av omsyn som talar for ein dispensasjon. Vilkår for å gje dispensasjon er dermed ikkje til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for bygging av ny bustad, uthus og tilkomstveg på gnr. 239, bnr. 11, då vi meiner tiltaket bør gjerast gjennom reguleringsendring.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Teknisk drift ved vegavdelinga har den 10.12.2015 uttalt at dei ynskjer at det vert gjennomført reguleringsendring.

Det er ikkje innhenta samtykke til omdisponering etter jordlova.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre merknader frå Trond Eknes og Kari-Anne Mjelde, eigarar av gbnr. 239/95, ved brev av 06.07.2015:

Iht reguleringsbestemmelser av 30.august 1978 §9 står det bla:" Bygningsrådet kan krevja at bygningar som høyrer saman i ei gruppe, skal ha harmonerande fargesetjing og takform"

I denne saken er verken tiltenkt bolig og uthus harmonerende (to forskjellige byggestiler), og heller ikke tiltenkt bolig og annen bebyggelse i området. Samtlige boliger i området er bygget i "tradisjonell" stil med saltak, mens dette tiltaket er tenkt i type "funktisstil" med delvis flatt/pulttak, og uthus i tradisjonell stil med saltak.

Dette er i strid med reguleringsbestemmelsene for området og det estetiske vil ikke bli ivaretatt verken for nabobebyggelsen eller fra sjøen.

Det er også kjent fra tidligere byggesaker i området at Lindås kommune har lagt stor vekt på det estetiske, og det har vært flere byggesaker som har blitt avslått/ vært flere runder med saksbehandling, pga at den estetiske byggestilen for området ikke er oppfylt.

Dette blir det eneste huset i området med denne byggestilen og vil være i strid med resten av byggeskikken for området, samt byggeskikken for uthuset på egen tomt.

Vi ber derfor om at dette blir tatt i betraktning i denne saken.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad i skriv av 23.02.2016. Ansvarleg søkjar opplyser at:

«Som ansvarlig søker er vi ikke enig i naboens merknader. Det er ikke korrekt at det er i strid med reguleringsbestemmelsen. I § 9 står at kommune KAN (vår utheving) kreve at bygninger i samme gruppe skal ha samme takform, ikke nødvendigvis at dette vil bli krevd. I dette tilfellet er det snakk om 2 bygninger med vidt forskjellig funksjon og størrelse. Det gamle uthuset settes i stand som en bevaring av tidligere byggeskikk. Dette er en helt annen situasjon enn om det skulle oppføres flere nye boenheter innenfor en bygningsgruppe, med hvert sitt arkitektoniske formuttrykk. Slik vi oppfatter omsøkt tiltak er ikke dette et tilfelle hvor det vil være naturlig at § 9 i reguleringsbestemmelsen kommer til uttrykk.

Tilpasning dreier seg om så mye mer en takform. Det gjelder skala på bygningene, takutstikk. Detaljer, materialbruk etc. Med sin nøkterne utforming mener vi omsøkt tiltak vil være meget godt tilpasset stedets byggeskikk. Det vises for øvrig til eget skriv for dispensasjon for utforming av bygget hva angår etasjeantall og plassering.»

Plassering

Plassering av bustad og uthus/garasje er vist på situasjonsplan datert den 24.06.2014.

Tiltaka er plassert utanfor regulert plassering på plankartet.

Bustaden er søkt oppført topp golv på kote + 15.00 og mønehøgde på kote 21,90.

Vatn og avløp (VA)

Det er lagt ved avtale (vedlegg Q05) om rett til å føre vatn- og avlaupsrøyr under gnr. 239 bnr. 95 fram til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Teknisk drift har gjeve positiv uttale til løysing for tilknytning til offentlig vatn og avlaup. Eigedomen er soleis sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er per dags dato ikkje søkt om eller gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup. Tiltaket skal knytast til kommunalt vatn og avlaup. Det må innehentast tilkoplingsløyve til kommunalt vatn og avlaup før igangsettingsløyve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering/garasje

Det er lagt ved avtale (vedleg Q04) om rett til å bruke eksisterande veg frå alle private grunneigarar. Det er seinare sendt in erklæring om vegrett frå Lindås kommune motteken 23.06.2016.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via gangveg mot nord. Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for to bilar i uhuset. Dersom vegframføring i LNF ikkje vert godkjent vil parkering skje på regulert felles parkeringsplass. Uhuset vil då ikkje kunne nyttast som garasje men berre brukt som lager. Skildra avkjørsle for bilar mot gangvegen i aust vil også utgå .

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, plassering av garasje/uthus og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Innsendte teikningar er i stor grad dei same som tidlegare innsendt og avvist ved vedtak av 06.01.2016. Kommunen opplyste at:

Vi gjer merksam på at kommunen vil krevje at bustaden vert oppført med tradisjonell takform. Dersom eksisterande bygning skal istandsetjast vil vi sterkt råde dykk til å søke om oppføring av ein bustad med saltak.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

I Vedtaket blir det gjort oppmerksom på at boligen vil bli krevd oppført med tradisjonell takform og kommunen tilrår at ny bolig blir oppført med saltak.

Ansvarlig søker kan ikke se hvordan kommunen – i forhold til gjeldende reguleringsplan og kommuneplan - har hjemmel til å detaljstyre arkitektonisk utforming slik som uttrykt. Reguleringsplanen regulerer ikke arkitektonisk utforming utover planbestemmelse §9 hvor det fremgår at kommunen kan kreve at bygninger som hører sammen i en gruppe skal ha harmonerende fargesetting og takform. Nybygget blir plassert på en større eneboligtomt hvor det med en unntak av en hytte foran tomten ikke er bebyggelse på nabotomtene. Området er preget av rik vegetasjon og topografien medfører også at det vil bli stor visuell avstand til senere nybygg på de øvrige tomtene. Det er derfor ikke naturlig at nybygget blir betraktet som sammenhengende i en gruppe. Dette mener vi ikke endres av at det eksisterende uthuset blir stående og ønskes istandsatt. At enkelte tradisjon- og historiefortellende bygningselementer blir beholdt, blir normalt oppfattet som positivt - selv i områder hvor det ønskes oppført bygninger i et mer moderne formspråk.

Ansvarlig søker mener at det omsøkte nybygget har en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine naturlige og bygde omgivelser. Med sin lave takvinkel, slanke bygningsvolumer og tilbaketrukne plassering vil bygget tilpasses seg topografien med minimale terrenginngrep og det vil på en beskjeden måte bryte terrengkonturer sett fra sjøsiden. Det har en moderne utforming, men med knappe gesimsdetaljer tilpasser det seg likevel lokal byggeskikk på en langt bedre måte en flere andre bygg oppført i området.

Kommunen har opplyst i epost av 22.04.2016 at:

Sakshandsamar er positiv til å dispensere frå talet på etasjar for å få til ei pulttakløyising. Etter synfaring på staden ser vi at eksisterande uthus er i svært dårleg forfatning.

Vi reknar difor at heile bygningsmassen vil måtte rivast, og at det soleis er tale om oppføring av nytt bygg. Vi er positive til oppføring av nytt uthus dersom taket får same takvinkel/takform som bustaden. Uhuset vil då bestå berre av kjellar og første etasje.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 ei 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 innafor 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Fordelar og ulemper:

Ny vegtilkomst

Eksisterande køyrevveg langs tomta si grense mot aust er ikkje godkjent. Det er søkt om dispensasjon for å nytte denne som tilkomst. Vegen sin plassering er i strid med arealføremålet LNFR og 100 meters beltet mot sjø. Vegen er også i strid med regulert parkeringsplass. Det går fram av søknaden at vegen er gjort om til eit sameige for alle eigedomane langs vegen og det søkes om legalisering av denne. Det er opplyst at vegen har ein «beskjeden» opparbeida standard, og at den ikkje medfører grenser for bruk og «fri offentlig bevegelse» innanfor området.

Søkjar opplyser i vedlegg Q07 at den regulerte parkeringsplassen er «uegnet til parkeringsplass med mindre man gjør massive terrenginngrep», og uttaler at «det er vel lite sannsynlig at parkeringsplassen i sin helhet

noen gang blir opparbeidet». Vidare meiner søkjar at planens alder, området utvikling og faktisk bruk av området tilsier at det gis dispensasjon.

Kommunen meiner at den regulerte parkeringsplassen er godt eigna til sitt formål. Den einaste grunnen til at parkeringsplassen ikkje vil bli opparbeidd er dersom kommunen innvilger dispensasjonar slik at arealet får eit anna godkjent bruk enn det som er regulert. Vi har i det siste fått fleire førespurnader om bygging på dei ubebygde tomtane innanfor planområdet. Gjeldande reguleringsplan tenar ikkje aktuell utbygging i området; dvs. tiltakshavar sin ynskjer. Kommunen har fleire gongar oppmoda om å starte privat regulering av området. Kommunen finn det ikkje teneleg å gje dispensasjon for omsøkt vegtilkomst. Tiltaket vil også etter det vi kan sjå medføre auka risiko for trafikkuhell då ein vil få rygging av bilar frå regulerte parkeringsplassar inn på trafikkert veg. Vidare vil det hemme moglegheiten for andre grunneigarar til å føre opp garasjar her. Dette ser vi på som meget uheldig.

Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ein klar overvekt av omsyn for å gje dispensasjon. Kommunen meiner at ein dispensasjon vil undergrave både reguleringsplanen og kommuneplanen som styringsgrunnlag. Kommunen er einig med Fylkesmannen at det finst ingen grunn til å fråvike gjeldande reguleringsplan og kommuneplanen for å legge til rette for ny tilkomst mot aust. Kommunen er ikkje positiv til etablering av ny tilkomstveg gjennom parkeringsplassen i nord og legalisering av veg i areal avsett til føremålet LNFR og i 100 metersbeltet og fram til tomta.

Lindås kommune ser at det er trong for å få til ei endring i atkomsten for dei tomtane som ligg sør for parkeringsplassen, slik at det vert etablert køyreveg fram. Lindås kommune ønskjer ikkje at atkomstløysinga vert gjort gjennom ein dispensasjon. I dette området er det fleire ubygde tomtar, slik at omsynet til å få gjort planendring er stor. Dispensasjon vil kun ha verknad i 3 år, og kun i den einskilde sak. Gjennom ei planendring vil ein få ei grundig og heilskapleg gjennomgang av situasjonen i området og lage ei permanent løysing på atkomsten.

Plassering (utnyttingsgrad)

Oppføring av bustad og uthus utanfor skildra omriss i reguleringsplankartet er i strid med plan, jf. planjuss 1/2012 og føresegnene til planen. Søkjar meiner at det ikkje er mogleg å føre opp ein bustad innanfor regulert omriss som oppfyller tekniske krav.

Kommunen meiner det er fullt mogleg å føre opp ein bustad innanfor regulert omriss. Dette er likevel ikkje avgjerande for kommunens vurdering av søknaden på dette punktet.

Intensjonen bak reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av einebustadar innanfor planområdet. Vi meiner at reguleringsplanen i stor grad har lykka med dette. Imidlertid ser vi at eigedomar som allereie var bygd på, ikkje er teke omsyn til i i planen, jf. § 2 i føresegene som eier at «arealet skal byggjast ut med frittliggjande einebustad slik dei er viste i planen». Ein har dermed «låst» utviklingspotensialet til eigedomar som er bygd på, sjølv om dei har eit høgare utnyttingspotensiale sett i forhold til andre eigedomar i planområdet.

Vi kan ikkje sjå at ein dispensasjon for å føre opp bustad og uthus utanfor regulert plassering vil vere i strid med intensjonen i planen, og vil vise til at det er gjeve løyve til å føre opp fleire bygg utanfor regulert omriss tidlegare. Ein dispensasjon her vil ikkje gje presedensverknad for andre ubebygde tomtar. Dette talar for dispensasjon.

Kommunen er positiv til at bustaden og uthus vert ført opp utanfor skildra omriss.

Tall etasjar

Det går fram av § 4 i føresegnene at « bustadene kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til 1 ½ høgd».

1 ½ etasjar er eit tidlegare omgrep som ikkje er i bruk i målereglane i dag. Ein bygning med 1 ½ etasje vil seie ein bygning med ein full etasje og loftsetasje, der fasaden stopper ved etasjeskillaren. Dersom bygningen har t.d knevegger vert det å sjå på som ein bygning med to fulle etasjar.

Kommunen har tidlegare kommunisert at det er ynskeleg at ein ny bustad vert oppført med tradisjonell takform, i samsvar med kommunen sine hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø. I kommunens retningslinjer for estetikk går det fram at nybygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap, og at ein skal helst bruke saltak. Kommunen har også sterkt råda til at bustaden får saltak dersom det var ynskje om at eksisterande bygning skulle istandsetjast. Kommunen har gjennom § 4 i føresegnene moglegheit til å sette vilkår til f.eks takform når bygningen ikkje vert oppført med 1 etasje. Kommunen kan også med heimel i § 9 i føresegnene sette krav om takform for denne eigedomen. Kommunen kan vidare dersom kommunen finn det teneleg, gje vilkår om takform ved dispensasjon for oppføring av bygning med to etasjar, jf. pbl § 19-2.

Vi kan ikkje sjå at søknaden inneheld grunner som tilseier at dispensasjon bør gis, då det kan førast opp bustad med ein etasje på eigedomen utan terrenginngrep ved å bygge på same stad som eksisterande fritidsbustad. Kommunen har etter synfaring på staden likevel kome fram til at ei løysing med 2 skråtak og to etasjar der den eine etasjen vil vere ein sokkeletasje kan vere akseptabelt under føresetnad at uthuset får same takvinkel/takform som bustaden. Uthuset vil då bestå av kjellar og første etasje og innordna seg hovudform på bustaden utan å framstå som dominerande. Kommunen har teke eksisterande bygningar innanfor planområdet i betraktning, der ein se at fleire av bustadene er bygd med sokkeletasje og full første etasje. Dette talar for dispensasjon.

Kommunen finn å legge vekt på tiltakshavar sitt ynskje om to etasjar i dette tilfelle.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner om etasjetall og plassering som oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon for å nytte eksisterande veg mot aust som tilkomst ikkje er oppfylt.

Nabomerknad

Kommunen er einig med nabo i at omsøkte bustad bryt med andre bustader i området, og at skildra løysing for bustad og uthus ikkje er heldig. Kommunen har heimel til styre formen på ny bustad herunder takløysing, og etter vår vurdering er det viktig at både takform og takvinkel på bustadhuset og uthuset er den same. Uthuset må underordne seg bustadens karakteristiske hovudformer og proporsjoner.

På dette punktet vert merknaden teke til fylgje.

Kommunen ynskjer å ta vare på god byggeskikk, men ynskjer ikkje å hindre nytenking. Ei avvikande utforming kan gi variasjon. Reguleringsføresegnene saman med pbl §§ 29-1 og 29-2 sikrar eit godt estetisk bomiljø utan å definere endelege løysingar.

Kommunen har etter synfaring på staden kome fram til at ei løysing med 2 skråtak og to etasjar der den eine etasjen vil vere ein sokkeletasje kan vere akseptabelt under føresetnad at uthuset får same takvinkel/takform som bustaden. Tiltaka sine visuelle kvalitetar etter kommunens skjønn vil då i seg sjølv vere gode nok.

Plassering, avkøyrsløse og parkering

Skildra bustad og uthus vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Parkerings skal skje på areal avsett til felles parkeringsplass.

Tilkomst til eigedomen skal skje via regulert gangsti.

Visuelle kvalitetar

Skildra løysing for bustad og uthus er ikkje heldig, men harkome fram til at ei løysing med 2 skråtak og to etasjar der den eine etasjen vil vere ein sokkeletasje kan vere akseptabelt under føresetnad at uthuset får same takvinkel/takform som bustaden. Uthuset vil då bestå av kjellar og første etasje (1 etasje) og innordna seg hovudform på bustaden utan å framstå som dominerande.

Under føresetnad av ovenstående blir gjennomført, vil tiltaka vil etter kommunen sitt skjønn ha tilstrekkelege visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner for tall etasjar og plassering for oppføring av ny bustad og uthus. Søknad om dispensasjon for å nytte eksisterande køyreveg mot aust vert ikkje godkjent.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for riving av eksisterande bygg på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustad og nytt uthus på følgjande vilkår:

- 1. Godkjent bustad og uthus skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.06.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3**
- 2. Bustaden skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg. Det må innehentast tilkoplingsløyve til kommunalt vatn og avlaup før igangsettingsløyve vert gjeve**
- 3. Det må sendast inn reviderte teikningar av uthuset i samsvar med saksutgreiinga til godkjenning seinast saman med søknad om igangsettingsløyve**
- 4. Det må sendast inn revidert situasjonsplan i samsvar med saksutgreiinga til godkjenning seinast saman med søknad om igangsettingsløyve**
- 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert felles gangveg/parkeringsplass. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar godkjent reguleringsplan.**
- 6. Regulert fellesareal skal ervervast, sikrast og opparbeidast i samsvar med plan, jf. pbl § 18-2.**

7. Godkjent ferdigmelding på tilkobling til offentlig VA anlegg må innhentas før det gis mellombels bruksløyve
8. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for etablert regulert fellesareal (regulert gangveg og parkeringsplass) må innhentas før det gis mellombels bruksløyve for bustaden
9. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før det gis mellombels bruksløyve.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/678

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Fylkesmannen i Hordaland			
Mette Jersin Ansnes og Jo-Harald Færø	Bjørge 278	5993	OSTEREIDET
Trond Eknes og Kari-Anne Mjelde	Øyna 9	5913	EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Arkitekt Amund Nordland

Øvre 5018
Korskirkesmug 2b

BERGEN