

Vedlegg: B-1



Norges hus Hindenes Hus AS
Pb 3
5991 OSTEREIDET

LINDÅS KOMMUNE	
Klasse:	
12. 10. 2016	
Alt. nr.: 16/3288
.....

27.06.2016

Lindås Kommune
Byggesak

ISDALSTØ

Søknad om dispensasjon fra punkt 1.1, 1.2 og 2.8 i kommuneplanens føresegner vedrørende krav til reguleringsplan. Krav om områderegulering og rekkefølgekrav, om nytt vegsamband inkludert gang og sykkelvei mellom FV 57 og FV 415.

Saksforhold:

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bustadhus som er *vesentlig ombygget i 1949*, for å bygge nytt bustadhus.

Tiltaket ligg i planområde B21 og kjem i konflikt med føresegnene til kommunens arealdel pkt. 1.1, 1.2 og 2.8.

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr.1 og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. §11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte formål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygninger og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl.§ 11-9 nr.1.
-
- 1.2 Følgjande byggeområde skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:
- Lindås. Område B20,G2,G3,B21,A8,A7,G1 og T6.
- Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveier, sette av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering. Heimel: Pbl.§§ 11-9 nr. 1.

Det er også sett tilleggskrav ved regulering.

For planområde B21 er det sett tilleggskrav ved regulering:

1. Gjennomføring av «ei barnetrakksregistrering som grunnlag for vurdering av arealbruken. Areal av stor verdi for born og unge skal

vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplanen, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. Pkt.1.14»

2. *Det må «sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør» jf.pkt 1.25*
- *2.8 Før utbygging av B21 på Lindås skal det byggjast nytt vegsamband mellom FV 57 og FV 415 og gang-og sykkelvei.. Heimel: Pbl§ 11-9 nr. 4.*

Grunnlag for dispensasjon:

Dispensasjon kan etter plan- og bygningsloven kap.19 gis i tilfeller hvor hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon kunne vurderes som klart større enn ulempene. Begge disse vilkårene mener vi vil være oppfylt i denne saken

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser samt at adkomstløsning fra offentlig vei. Videre så sikrer det en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg, og det skaper forutsigbarhet for de som skal utvikle eller bygge ut området. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres. Det sikres en helhetlig plan for et større område slik at alle forhold rundt utbygging blir vurdert under ett.

På det aktuelle området står det en eksisterende bolig slik at det uregulerte området vil ikke endre seg vesentlig fra dagens bruk.

Fordelene er:

- **Veg, vatn og avløp er allerede ivaretatt i forbindelse med eksisterende bolig. Kun mindre justeringer.**
- **Utforming av bygget og utnyttingsgrad kan fint ivaretas under behandling av byggesøknaden.**
- **Ny bygning vil ha standard etter TEK 10 som gjør at bygningen vil tilfredsstillende dagens krav, og vil være i samsvar med intensjonen i pbl §1-1, om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.**
- **Ny bygning vil ha mindre justeringer av størrelse og plassering, bygget vil endres til 2 plan fra 3 plan, som er bedre for tilegnelig boenhet.**
- **-Det sikrer bosetting i Lindåsbygden, istedenfor å ha «spøkelseshus»**
- **Tiltaket vil ikke hindre HMT eller landbruk**
- **Hindrer ikke videre framføring av veg til området B21**

- Dispensasjon vil heller ikke hindre gjennomføring av ei barnetrakksregister som grunnlag for vurdering av arealbruk.
- Tiltaket er et enkelt tiltak, og vil kun gjøre mindre endringer på dagens handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikke tar skade av ekstremnedbør. Slik vi ser det vil det ikke bli noe ulempe i forhold til dagens situasjon.
- Tiltaket får ingen konsekvens for utbygging av B21område, for vegsamband mellom F57 og FV 415. og gang og sykkelvei. Pbl§ 11-9 nr.4.
- Det er på eiendommene gbnr. 108/610 og 108/590 gitt løyve til dispensasjon frå kommunedelplan til tilsvarende tiltak. Vi finn å peike på at det då ligg føre presedens i høve disse sakene.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. Hensikten med plankravet var ikke å nekte bygging på allerede fradelte eiendommer med god infrastruktur, men å sikre en forutsigbar utbygging og sørge for at ny bebyggelse har den infrastrukturen som er nødvendig for å fungere på en tilfredsstillende måte.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette allerede er et bebygd område med god infrastruktur og tiltaket er av mindre betydning for miljø og samfunn.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for kun en eiendom så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom reguleringsprosess her ivaretas i byggesøknad og dispensasjon. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon kontra en omfattendereguleringsprosess er klar: Det vil ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig med en omfattende reguleringsprosess for en enkelt tomt.

Hensynene bak bestemmelsene kan på bakgrunn av overnevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsen i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved slik dispensasjon er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynet bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken.

Kommuneplanen er en overordnet plan og er sjeldent et like godt verktøy til detaljstyring av utbygging, slik en reguleringsplan er. Ved søknad om dispensasjon fra kommuneplanen vil det derfor være nødvendig å vise at de hensyn som vanligvis ivaretas gjennom en regulering blir tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken.

Vennlig hilsen for
Norghus Hindenes Hus

André Vabø
André Vabø

Mob.tlf: 95913867
E-post: andre.vabo@norghus.no