



## UTSKRIFT AV MØTEBOK

Behandla av	
Bygningsrådet	Saksbeh.: Knut Bjørnevoll
Sak nr. : 164/94	Dato : 07.12.94
Jour. nr. : 2786/94	Mappe 91/L12/16 Avgj. av BR
Bygningsrådet	Saksbeh.: Knut Bjørnevoll
Sak nr. : 6/95	Dato : 11.01.95
Jour. nr. : 2786/94	Mappe 91/L12/16 Avgj. av BR

**MINDRE VESENTLEG REGULERINGSENDRING  
FOR GRØNFJELLET BUSTADFELT  
REKKJEHUS PÅ TOMT NR. 11, 15 OG 16**Saksdokument (vedlagt):

1. Situasjonsplan (utsnitt av reguleringsplan dat.27.09.94) motteken 13.10.94
2. Ny situasjonsplan 1:1000, motteken 17.10.94
3. Brev frå Terje Kolås dat. 25.09.94
4. Brev frå Svein Kuhnle motteke 20.09.94
5. Brev frå Grønfjellet Vel med 30 underskrifter motteke 27.09.94
6. Brev frå Torbjørn Myklebust dat. 19.10.94
7. Brev frå Lindås Eiendomsselskap ("Angående klager") dat.08.10.94

Saksdokument (ikkje vedlagt):

1. Brev frå Lindås Eiendomsselskap m/situasjonsplan/skisse mott. 15.08.94
2. Svar frå teknisk sjef dat. 17.08.94
3. Kvittert kopi av nabovarsel motteke 13.10.94  
(Søknad om byggjeløyve/grave- og sprengingsløyve dat. 13.10.94)
4. Trekkjing av protest (8 pers./6 eigedommar) mott. 27.10.94
5. Trekkjing av protest, O.Wergeland, dat. 27.10.94
6. Møtebokutskrift frå Grønfjellet Vel, udatert
7. Brev frå Lindås Eiendomsselskap ("Bygging av rekkehus") dat.31.10.94

Saksutgreiing:

Saka skal avgjerast endeleg av bygningsrådet.

Grønfjellet Bustadfelt (privat reguleringsplan) var opprinneleg regulert med 27 tomter for einebustader (1987). Ved reguleringsendring i 1988 vart planområdet utvida med bortimot 3 dekar til parkering og ny leikeplass, medan 1,5 dekar vart omregulert frå leikeplass til bustadforemål. Det vart regulert inn 18 bustadeiningar i 4 rekkjer i austre delen, ved innkøyringa til feltet. I løpet av 1991 og 1992 vart det godkjent som mindre vesentleg reguleringsendring 20 bustadeiningar i rekkjer. I dag er feltet bygt ut med 4 einebustader og 38

rekkjehuseiningar på 13 tomter (dersom den omregulerte leikeplassen vert rekna som 2 tomter).

Denne søknaden gjeld omregulering av tomt 11, 15 og 16 til rekkjehus med til saman 8 bustader.

Teknisk sjef gav søkjar ein positiv uttale til førebels planar og skisser so m vart lagt fram, med nye hustypar som vil mjuka opp bygningsmiljøet i høve til dei rekkjehustypene som er nytta til no i feltet. Det vart i brev frå Teknisk sjef dat. 17.08.94 stilt krav om betre planmaterieell, og sjøvsagt varsling av naboar før handsaming av søknaden.

Det tok litt tid frå varsling av naboar starta opp til planane kom inn, og det begynte å komma inn protestar og spørsmål til søknaden før planane var komne inn til teknisk etat. Den 13.10.94 var det levert inn byggjemelding/søknad om grave- og sprengingsløyve m/teikningar (delvis) og situasjonsplan for dei 3 tomtene på utsnitt av (gammal) reguleringsplan. Den 17.10.94 kom det inn profil med husplassering og ny situasjonsplan teikna inn på eit kartgrunnlag der eksisterande hus, tomtegrenser og vegar er innmålte. Men vi saknar framleis samanhengen mellom innmålt situasjon, godkjend plan og endring av plan. Det gjeld mellom anna regulerte vegbreidder, fortau og byggjegranser mot veg. Det er heller ikkje gjeve noko skriftleg utgreiing om kva søkjaren ønskjer å endra i planen, ut over det å få godkjent rekkjehus på tomtene .

I brev dat. 25.09.94 kjem Terje Kolås med merknader til søknad om planendring. Han peikar på at endringa er teikna inn på ein eldre versjon av reguleringsplanen og at tilkomst til tomt 11 er vist frå hans private veg (Dette er endra i situasjonsplan motteken 17.10.94; den viser parkeringsplass med tilkomst frå sør).

Vidare stiller Kolås spørsmål ved den stadige omreguleringa og rekkjehusutbygginga i feltet. Han meiner føresetnadene for hans tomtekjøp i 1987 er brotne ved at feltet er i ferd med å endra karakter frå einebustadfelt til eit felt med berre rekkjehus. Han viser også til at dei som bur høgast i feltet tidlegare har klaga over dårleg trykk på vatnet frå kommunalt nett.

Svein Kuhnle protesterer i brev motteke 20.09.94. Han viser til den utviklinga som har vore, med bygging av fleire rekkjehus, og meiner at feltet ikkje tåler vidare utbygging. Kuhnle meiner at vegnettet er sprengt, og at det er knapt med parkeringsplassar til dei bilane som høyrer til i feltet. Vidare viser Kuhnle til at han misste ein god del av utsikten sin ved bygging av rekkjehuset på tomt nr. 17/18, og at han hadde forventningar/lovnader frå utbyggjar om at det ikkje skulle byggjast på tomt nr. 15/16, noko som vil ta endå meir av utsikten hans. Kuhnle protesterer mot at Lindås Eiendomsselskap skal få godkjenning for vidare utbyggingar i feltet.

I brev frå Grønfjellet Vel med 30 underskrifter motteke 27.10.94 vert det i første omgang protestert mot vidare utbygging. Merknaden vert i seinare skriv moderert til å gjelda krav om ferdiggjering av utført arbeid i feltet: Parkeringsplass ved innkørsel, open dreneringsgrøft, sikring av vegskråningar og murar, opparbeiding av fortau, rasfarlege fjellskjeringar, parkeringsplassar til eksisterande bustader, opparbeiding av leikeplassar, fartsdempande tiltak. Desse momenta berører ikkje direkte omsøkte reguleringsendring/utbygging, men gjeld dels utbyggingsavtalen mellom Lindås Eiendomsselskap og kommunen, og dels er det forhold mellom utbyggingssselskapet og oppsitjarane i feltet.

Torbjørn Myklebust protesterer mot reguleringsendringa i brev dat.19.10.94. Han hevdar at utbygging med stadig fleire rekkjehus i feltet fører med seg ulemper og nedgang i verdi på dei eigedommane som er utbygde med einebustad. Vidare stiller Myklebust spørsmål ved Lindås Eiendomsselskap si evne/vilje til å ferdig stilla feltet. Han har lagt ved 19 foto for stadfesta dette. og viser til Grønfjellet Vel sine merknader. Myklebust viser også til tidlegare klage på vasstrykktet i øvre del av feltet.

Det er altså 3 (av 4) eigarar av einebustader i feltet som protesterer, i det den generelle protesten frå velforeninga er trekt attende.

I brev dat. 08.10.94 kommenterer Lindås Eiendomsselskap dei innkomne protestane. Det vert vist til opprinneleg regulering, med store einebustadtomter og til endring i marknad og etterspørsel til små, husbankfinansierte husvære. Søkjar opplyser at det bur idag 76 personar i dei 42 bueiningane som er bygde. I 24 av bustadene bur det berre eitt menneske. Dersom feltet hadde vore fullt utbyggt med berre einebustader med kjellarhusvære, hadde persontalet truleg vore ein god del større; 108 personar dersom ein reknar 4 pr. hus (27 tomter). Søkjaren kan ikkje sjå at dei 8 einingane det no vert søkt om, vil bidra til den heilt store belastninga av feltet. 5 av bustadene er mindre og på eitt plan (framfor Kuhnle sin eigedom). Desse vert bygde på eitt plan nettopp for å ikkje redusera utsikten for huset bak.

L. E. skriv vidare: "Når disse omsøkte husene er bygget, vil det være 8 tomter igjen. Tre av disse skal forbli slik de opprinnelig var, mens 2 eller 3 av tomene ikke vil bli bygget i det hele tatt. Dette vil igjen redusere fortettingen. Når det gjeld tvil om ferdigstilling skriv L.E. at denne er heilt ugrunna. Det står berre att asfaltering av fortau, ferdiggjering av guardrail langs noko av veggen og ein mindre mur på parkeringsplassen til tomt 14."

#### Vurdering :

Den endringa som har vore i i marknad og etterspørsel når det gjeld bustadbygging, har utbyggjarar måtta tilpassa seg, også andre stader enn i Grøn-fjellet, gjennom å søkja om høgare utnytting av tomter som i utgangspunktet var tilrettelagde for einebustader. Denne tendensen har vi sett i andre felt i Lindås kommune, både med rekkjehus, vertikalt delte tomannsbustader og andre bygg med fleire husvære. I ein periode med liten byggjeaktivitet har samfunnet/kommunen/naboar måtta akseptere denne utbyggingsforma i sentrale område i kommunen, sjølv om det har vore mange protestar og klagesaker. Denne utviklinga er styrt av sterkare krefter enn politikarar, kommuneadministrasjon og næringsliv i Lindås: Finansmarknad, bustadpolitikk, arbeidsmarknad, familiestruktur og busetjingsmønster har endra seg.

Med utgangspunkt i dei 27 opprinnelege tomtene og dersom vi reknar 2 tomter på den omregulerte leikeplassen (sjukehusbrønn-tomta), kunne ein maksimalt få 58 bustadeiningar i einebustader dersom alle hadde kjellarhusvære. Planen tillet også vertikalt delte tomannsbustader; det ville gje same resultat. Situasjonen i dag er 42 bustadeiningar. Med godkjenning av denne søknaden med 8 nye kjem vi opp i 50, og vi har altså 8 bustadeiningar "å gå på" før ein kjem over det maksimale talet som opprinneleg plan la opp til. Det er 8 tomter att, der utbyggjar opplyser at 2-3 av tomtene er det ikkje aktuelt å byggja på. Ein har såleis ikkje nådd noka maksimalgrense når det gjeld bustadeiningar, slik det vert hevda i protestane. Rådmannen vil også tilbakevisa at kapasiteten på vegnettet i området er sprengt. Rådmannen er samd i at Kuhnle sin eigedom har misst og vil missa ein del utsikt, men tapet er ikkje så vesentleg at det er grunnlag for avslag på søknaden om bygging. Vi kan heller ikkje sjå at det er reelt grunnlag for påstandane om verditap på einebustadeigedommane ved rekkjehusutbygging i feltet.

Rådmannen går inn for godkjenning av søknad om reguleringsendring.

Fordi det ikkje er snakk om endring av reguleringsføremålet for dei aktuelle areala, kan søknaden handsamast som mindre vesentleg reguleringsendring etter Plan- og bygningslova § 28-1 nr.2, som ikkje krev offentleg utlegging av planendringa, berre varsling av dei berørte partane etter at bygningsrådet har gjort vedtaket.

**LAGT FRAM DIREKTE PÅ MØTET:****FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i Plan- og bygningslova § 28-1 nr. 2 godkjenner bygningsrådet som mindre vesentleg reguleringsendring utbygging med rekkjehus på tomt nr. 11, 15 og 16 på følgjande vilkår:

1. Byggjegrensa mot veg C vert flytta og garasjeplassar merka G20, G21 og G22 går ut, mot at det vert lagt opp til andre parkeringsløyser for tomt 20, 21 og 22.
2. Det vert ikkje gjeve grave- eller byggjeløyve før klagefristen for dette vedtaket er ute (3 veker).
3. Før det vert tillate igangsett arbeid skal søkjar leggja fram ein ajourført reguleringsplan på oppdatert kartmateriell.

Anne MaJohnsen deltok ikkje i handsaminga av denne saka. Det var såleis berre 6 medlemmer som røysta.

Barnerepresentanten hadde ein del spørsmål i samband med leikeareal i feltet og fekk ei utgreiing om dette.

Tore Svendsen sette fram følgjande framlegg til vedtak:

"Grunnet uklar situasjonsbilde og kort tid til å sette seg inn i framlegg til vedtak (utlevert i møte), blir saken utsatt til neste møte. Synfaring."

Framlegget frå Svendsen vart vedteke med 4 røyster (Svendsen, Hellestveit, Bjørge, Klementsén).

To medlemmer, (Myhr og Eidsheim), gjekk inn for administrasjonen sitt framlegg til vedtak.

Etter dette får vi slikt

**VEDTAK:**

Grunnet uklart situasjonsbilde og kort tid til å sette seg inn i framlegg til vedtak, blir saka utsett til neste møte. Rådet vil føreta synfaring før endeleg avgjerd.

**ØPPE FOR 2. GANG I BYGNINGSRÅDET**Saksutgreiing:

Saka vart utsett på møtet den 07.12.94 m.a. fordi rådet ville ta synfaring før avgjerd.

Administrasjonen sitt

**FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i Plan- og bygningslova § 28-1 nr. 2 godkjenner bygningsrådet som mindre vesentleg reguleringsendring utbygging med rekkjehus på tomt nr. 11, 15 og 16 på følgjande vilkår:

1. Byggjegrensa mot veg C vert flytta og garasjeplassar merka G20, G21 og G22 går ut, mot at det vert lagt opp til andre parkeringsløyisingar for tomt 20, 21 og 22.
2. Det vert ikkje gjeve grave- eller byggjeløyve før klagefristen for dette vedtaket er ute (3 veker).
3. Før det vert tillate igangsett arbeid skal søkjar leggja fram ein ajourført reguleringsplan på oppdatert kartmateriell.

Etter synfaring i området gjorde rådet følgjande samrøystes

**VEDTAK:**

Framlegg til vedtak vert samrøystes godkjent.

Utskrift til :  
-----

Vegar Johnsen og Finn M Dyrkorn, 5150 LINDÅS  
Grønfjellet Vel v/Terje Kolås, 5150 LINDÅS  
Svein Kuhnle, 5150 LINDÅS  
Torbjørn Myklebust, 5150 LINDÅS

Rett utskrift.

Isdalstø, den 12.01.95

-----  
Hildur Halland  
skrivar