

Lindås kommune v/byggesak
Og naboar til gbnr 196/139

14.01.2014

Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner jamfør § 3.10. Vedkomande gbnr 196/139 Lindås kommune

Me søker med dette om dispensasjon frå følgjande:

- 1) Hustype 2, jamfør føresegner § 4.1.
- 2) Takvinkel, jamfør føresegner § 3.3

Subsidiert

- 3) Reguleringsføremål jf. føresegner §2.1, §4.1

- 1) Hustype:

På plankartet er det synt at vår tomt skal byggast med frittliggjande småhus, hustype 2, det vil seie hus med 2 fulle etasjar og loft.

Me ynskjer å setje opp bygning med ein etasje, utan loft, og søker om dispensasjon frå tilrådd hustype, og grunnjev dette med:

Stort terrenginngrep i høve typografien og landskapsrommet, det vert høge skjering på sider av hus, og mykje massar som må vekk framfor hus. Grunnkote for bygning er i planen sett til +42,5 og internveg like bak tomt ligg på kote +46.

Den planlagde hustypen vil virka dominerande i terrenget og stengje for utsikt og lys i høve naboar rundt, samt leikeplass.

Ei optimal høgde i terrenget for etasjen, både i høve typografi og utsikt frå naboar, men og med ønskje å å tilfredstille krava til tilgjengeleg bueining (universell utforming) vil vere på kote +44,7. Dette vert då lågare enn 2 høgda i ein bustad med 2 høgder (ca + 45,3) som planen legg opp til.

- 2) Takvinkel.

Etter å ha vore i dialog med naboar, ynskjer me å søkje om dispensasjon frå krav til takvinkel frå reguleringsføresegner der kommunen sine 5+5 hovudprinsipp om byggeskikk gjeld, med takvinkel mellom 30 og 45 gr. Me søker no om takvinkel på 25 grader. Me grunnjev dette med:

Stort tap av utsikt, lys og luft, spesielt for naboar bak. Likeså vil bustaden vi ønskjer å setje opp på eit plan utan loft, ikkje sjå tiltalende ut med 30 gr. tak. Vi er kjend med at det er gjeve/vurdert gjeve dispensasjon frå kravet i høve takvinkel (25gr). isbm annan sak innan planen.

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Gjervik Ytre
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@
reigstadbygg.no

heimeside: www.
reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@
reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@
reigstadbygg.no

Fagleg leiar
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@
reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@
reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Jf. val av hustype med ein etasje vil bygget med plassering på kote +44,7 gje ei optimal plassering. Trengningrepa vil verte vesentleg mindre, fyllinga i nordre del framom huset vil verte ei naturleg fortsetning av fylling/skråning mot leikeplassen som vegen inn til området har. Området og landskapsrommet mot leikeplassen/aust vert dermed meir naturleg og heilskapeleg. Ved samstundes å senke takvinkelen til 25 gr. vil tiltaket samla framstå som mindre dominerande i landskapet, og vil gje vesentleg betre utsikt, lys/luft for naboar bak og elles for området rundt. Vi viser også til 5+5, skisse 2, "ta vare på felles utsikt". For leikeplassen og bygningane sør og aust for denne, vil tiltaket gje mindre innsyn med vår løysing. I høve desse grunngevingane meiner vi totalløysinga for området vert ei betre løysing enn det planen legg opp til.

Dei naboane vi har vore i kontakt med om desse forholda er positive til løysing som gjev betre forhold i høve bygg på 2 etasjer med loft.

Vi viser elles til reguleringsføresegnene pkt. 3.3 der det står: **Bygningane**

Det skal leggjast vekt på at bygningar i området skal oppførast slik at dei virkar tiltalande i seg sjølve og i høve til miljøet omkring (utforming, materialbruk og fargesetting). Kommunens rettleiande regelverk for byggjeskikk " 5 + 5 hovudprinsipp " skal leggjast til grunn.

Vi meiner etter dette at løysingane er i samsvar med intensjonen i planen, og at avvika/dispensasjon frå planen ikkje medfører at omsynet bak føremåla i planen vert sett til sides. Vidare at fordelane ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. Dispensasjon jf. pbl §19-2 kan dermed gjevast.

3) Subsidiert vert det søkt om dispensasjon frå reguleringsføremål.

Vi ønskjer å byggje ein tomannsbustad på tomta. Slik vi ser det, er dette i samsvar med plan og føresegnar. Administrasjonen i kommunen har gjeve uttrykk for eit anna syn, om kommunen vel å oppretthalde dette synet søkjer vi subsidiert om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad.

I reguleringsføresegnene pkt. 2.1 heiter det:

Planområdet skal nyttast til følgjande føremål :

1. Byggjeområde

- *Frittliggjande småhusbusetnad*
- *Konsentrert småhusbusetnad*
- *Naust*

I reguleringsføresegnene pkt. 4.1 heiter det:

BYGGJEOMRÅDE

4.1 Frittliggjande småhusbusetnad (FS 1 – 8)

I områda skal det byggjast frittliggjande bustader slik det går fram av planen. Maks. utnyttingsgrad innafor dei enkelte områda er vist på plankartet (BYA -bebygd areal / tomteareal i %). Parkering skal skje på eigen tomt.

Definisjon av frittliggjande småhusbusetnad

Jf. planrettleiar T-1490 frå Miljøverndepartementet definerer dei i pkt. 4.1.1 frittliggjande småhusbebyggelse slik:

(1) frittliggende småhusbebyggelse... Om ikke annet er gitt i bestemmelser, skal disse tolkes som (1) 1- eller 2-mannsboliger...

Det er ikkje gjeve utdjupande bestemmelser om dette i føresegnene og dermed skal det etter vårt syn kunna byggast tomannsbustad på tomta.

Vi viser og til pkt. 3.5 i planen der det heiter:

3.5 Uteopphaldsareal

Det skal avsetjast min. 50 m2 fellesareal pr. husvære for frittliggjande busetnad og 25 m2 pr. husvære for konsentrert busetnad.

Vi har tidlegare vore i kontakt med kommunen vedkomande dette spørsmålet.

Byggesaksvakta gav oss 20.08.2013 opplysningar om at dette er rett definisjon av frittliggjande småhusbebyggelse.

Då vi ønskte å få dette stadfesta skriftleg hjå kommunen fekk vi følgjande svar:

Det vert vist til utvalssak nr. 95/07 (Plan- og miljøutvalet) og 53/07 (kommunestyret). I innstillinga som vart lagt fram står det at:

"Området er planlagt utbygd med i alt ca 61 nye bustader, fordelt på 23 frittliggjande einebustadtomter og ca 38 husvære i rekkjehus."

I føresegna til reguleringsplanen står det at "I områda skal det byggjast frittliggjande bustader slik det går fram av planen."

Tomannsbustader som hustype er ikkje nemd i planen, sml. til dømes avsnittet parkering i føresegnene som nemner følgjande bygningstyper med relevans for areal avsett til "frittliggjande småhusbusetnad":

- Einebustad
- Einebustad med hybelhusvære

Det kan altså oppførast ein einebustad på gnr. 196 bnr. 139. Reguleringsplanen opnar ikkje opp for større utnytting av denne tomta.

Slik vi tolkar plan og bygningslova §12-1 er det reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner som er juridisk bindande for området. Når vi som utbyggjarar skal planleggje eit tiltak er det desse dokumenta vi lyt forhalde oss til, og som normalt ligg tilgjengeleg i planregisteret til kommunen (BraPlan). Det var desse dokumenta som låg føre når vi vurderte kjøp av tomta, der vi såg at det var mogelegheit for tomannsbustad jf. miljøverndepartementet sin definisjon. Vi tok difor kontakt med byggesaksvakta, slik kommunen ønskjer og fekk stadfesta dette før vi kjøpte tomta.

Vi reknar med at kommunen i si planlegging legg denne rettleiaren til grunn i si utforming og tolking av reguleringsplanar.

Når vi i ettertid les bakgrunnsdokumenta for planen, planbeskriving, utvalsvedtak m.v kan det synast som at det er einebustader som er tenkt for dette området. Dersom kommunen vurderer det slik at det lyt søkjast om dispensasjon, søker vi subsidiert om det. Vi lyt då søkje om dispensasjon frå kommunen si tokling/vurdering av planbestemmelsane pkt 2.1 og 4.1 frittliggjande småhusbusetnad.

Jf. svar frå kommunen kan det i utgangspunktet byggast:

- *Einebustad*
- *Einebustad med hybelhusvære*

Det står ingenting i planen om kva tomtar som kan nyttast til kvar av desse, heller ikkje noko om storleik av eit eventuell hybelhusvære. Vi er kjend med at fleire av bustadene innan område har utleigebustad. Slik vi ser det, er det mogeleg å setje opp ein tilsvarande bygning som omsøkt, då som einebustad med sekundert husvære. Utsjåanden på bygningen og tiltaket elles kan vere forholdsvis like. Forskjellen vert at det vil vere ein eigar i staden for 2. Tal personar/belastning på området vil og vere lik.


Eigedomen ligg som den einaste på nedsida/øst av tilkomstveg og i direkte grense til område for 4-mannsbustadene og leikeplass på KS1 (konsentrert småhus), og landskapsmessig lyt sjåast i samanheng med dette feltet. Eigedomen er også knytt til KS-feltet ved at den har del i fellesleikeplass på dette området jf. føresegnene pkt. 7.2 Område FS1/eigedomane på oppside av tilkomstvegen/vest vil være meir naturleg å sjå i samanheng. Eigedomen har dermed unik plassering i høve desse forholda, og ein dispensasjon vil ikkje kunne skape presedensverknad i høve andre tomtar i feltet.

Kommuneplanen for Lindås seier at minste areal for tomannsbustad skal vere 1000 m². Vår tomt er over 1000 m².

Behovet for mindre bustader er stort på Leknes. Alle dei oppførte leiligheitene innan planen (område KS) er seld. Vi har sjølv for sal fleirmannsbustad med leiligheiter i nærområdet (Storneset). Desse har vore lett omsettelege. Når det gjeld einebustader har ein del av dei lagt for sal i lengre tid.

Vi meiner etter dette at dispensasjon frå planen ikkje medfører at omsynet bak føremåla i planen vert sett til sides. Vidare at fordelane ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. Dispensasjon jf. pbl §19-2 kan dermed gjevast.

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as


Kjell-A. Reigstad
Ansvarleg søkjar