

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 11.06.2017

Deres ref. 17/532 – 17/16289

EUB LTD
Øvre Kråkenes 66
5152 Bønes
v/ Dag Eivind Hagesæter

SØKNAD OM DISPENSASJON – REGULERINGSPLAN FOR HELLEÅSEN BUSTADOMRÅDE. GNR. 202, BNR. 155.

Bakgrunn.

Vi viser til søknad om tillatelse til oppføring av enebolig og garasje på gnr. 202, bnr. 155 i Lindås kommune, og til avvisning av søknaden, datert den 02.06.17. I brevet fra kommunen der søknaden blir avvist er begrunnelsen for avvisingen at det ikke er søkt om nødvendige dispensasjoner for tiltaket. Innsendte tegninger viser at terrenget skal fylles opp utenfor byggegrensen på gjeldende reguleringsplan, og etter det kommunen opplyser er det da krav om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Søknad.

Det blir herved søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Helleåsen bustadområde for å kunne justere terrenget i samsvar med det som vist på innsendte snitt-tegninger også mellom byggegrensen på reguleringsplanen og eiendomsgrensen.

Begrunnelse for søknaden.

Eksisterende terreng på denne tomten er slik at det vil være hensiktsmessig å justere terrenget i samsvar med innsendte tegninger som viser at endringen av terrenget starter i eksisterende terreng i eiendomsgrensen. Dersom terrenget ikke kan justeres mellom eiendomsgrensen og byggegrensen vil det bli et 4 m bredt belte på 3 sider av eiendommen som blir liggende som urørt natur og lavere enn resten av tomten.

I strid med hensynet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse?

En betingelse for at kommunen skal kunne gi dispensasjon, er at dispensasjonen ikke fører til at hensynet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse settes vesentlig til side, jf. § 19-2. Formålsbestemmelsen står i plan- og bygningsloven § 1.

Det er vår oppfatning at formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven ikke settes vesentlig til side dersom det gis dispensasjon for å endre terreng høyden mellom eiendomsgrensen og byggegrensen på reguleringsplanen som omsøkt.

I strid med hensynet bak den bestemmelsen det dispenseres fra?

En annen forutsetning for at kommunen skal kunne gi dispensasjon, er at dispensasjonen ikke fører til at hensynet bak den bestemmelsen det dispenseres fra settes vesentlig til side, jf. § 19-2. Hensynet bak den

bestemmelsen det dispenseres fra (byggegrense 4 m fra eiendomsgrensen) er trolig at det ikke skal tillates tiltak i området mellom eiendomsgrensen og byggegrensen som fører til at man reduserer «lys, luft og avstand» mellom bolighusene. Det er vår oppfatning at hensynet bak den aktuelle bestemmelsen ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon som omsøkt her.

Er fordelene klart større enn ulempene etter en samlet vurdering?

En tredje forutsetning for at kommunen skal kunne gi dispensasjon, er at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordeler ved dispensasjon:

- Ved å kunne justere terrenghøyden slik det fremkommer av innsendte snitt-tegninger, vil familien få en helhetlig arrondering av eget uteområde.
- Dersom det ikke gis dispensasjon vil man få en redusert kvalitet på uteområdet ved at deler av uteområdet blir liggende på et annet nivå enn hoveddelen av uteområdet.

Ingen ulemper ved dispensasjon:

- Vi kan ikke se at en dispensasjon vil føre til ulemper for verken naboer, gjenboere eller allmennheten.

Etter vår vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

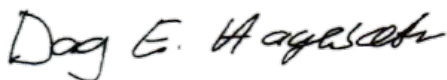
Ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 skal det ved dispensasjon fra plan- og bygningsloven og forskrifter til loven legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter vår vurdering vil ikke den omsøkte dispensasjonen virke negativt inn på helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Nabovarsling.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet før søknaden sendes til Lindås kommune. Se vedlagte kvitteringsliste for nabovarsel om dispensasjonssøknad.

Med vennlig hilsen ansvarlig søker



EUB ltd

v/Dag Eivind Hagesæter