

Lindås Kommune
Rådhuset
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	107 / 11
06.04.2011	
Ark. saksnr.	Løpenr.
2008 / 503	
Saksh.	Tilgangskode
KBj	

ADVOKATER:

Roald Angelfoss (H)
Einar Drøgebo
Eivind Pundsnes
Atle Birkeland
Siviløkonom
Stig Åkenes Johnsen
Jakob Chr. Christensen

Ansatt Advokat:
Kathrine Knapstad Larssen

Advokat i kontorfellesskap:
Tomas Solvang

Advokater MNA
(H)= Moterett for Høyesterett

Direkte telefon:
55 36 20 65
E-post: eivind.pundsnes@kyrre-bergen.no

Ansvarlig advokat:
Eivind Pundsnes

Vår referanse:
3739/115405.doc/EP

Bergen, den
5. apr. 2011

Rammetillatelse, gnr 107 bnr 11 i Lindås

Det vises til rammetillatelse av 14 03 2011 for ovennevnte eiendom, Deres sak nr 2008/503.

Vi representerer følgende naboer:

Jarle Kolås (eier av gbnr 107/23)
Jan Tore Kolås (eier av gbnr 107/14)
Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken (eier av gbnr. 107/37 og 108/352)

På vegne av berørte naboer bes det om at vedtaket omgjøres, subsidiært påklages vedtaket.

Det anføres prinsipielt at det foreligger en saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket må oppheves jfr fvl § 41.

Vedtaket er mangelfullt begrunnet, jfr forvaltningsloven § 25. Det rettslige grunnlaget for rammetillatelsen fremgår ikke av vedtaket. Det er ikke vist til hvilke bestemmelser i plan- og bygningsloven som kommer til anvendelse utover at det er angitt at plan- og bygningsloven fra 1985 kommer til anvendelse. Vedtaket har ingen vurdering av det rettslige rammeverk som fremgår av plan- og bygningsloven, heller ikke ift gjeldende kommuneplan.

Administrasjonen sin eneste begrunnelse for vedtaket er en generell gjengivelse av statlige styringssignaler om foretting. En slik vurdering tilfredsstiller ikke forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Videre er det vist til at avstand til nabogrenser er avklart gjennom en jordskiftesak. En jordskiftesak gjelder privatrettslige forhold og er ikke relevant ift de offentligrettslige forhold som skal legges til grunn i en vurdering etter plan- og bygningsloven.

Området er uregulert, det blir da plan- og bygningsloven som blir styrende for utnyttning (TU), byggehøyder samt avstand til nabogrenser. Tomten grenser inn til reguleringsplan for Kolåsfeltet som i hovedsak er bebygget med eneboliger. Så lenge den aktuelle tomten er

uregulert vil det være naturlig at reguleringsplanen som omfatter nabobebyggelsen være styrende – særlig gjelder dette når det legges opp til bebyggelse av en firemannsbolig på en svært liten tomt. Tomten er også liten selv som eneboligtomt. Bygging av en firemannsbolig er langt utover det som bør skje uten ny reguleringsplan.

I følge grunnboken har gnr 107 bnr 11 et areal på 769 kvm, jfr vedlegg 1. Etter plan- og bygningsloven er TU 1/3 for uregulert område, parkering inngår i beregning av TU, jfr TEK § 3-8 og § 3-12.

I vedtaket er det ingen redegjørelse for grad av utnytting på tomten, tomtens størrelse og bygging av 4 leiligheter inkl parkering antas å overskride tillatt TU uten dispensasjon. Det bes redegjort fra kommunen sin side hvilke vurderinger kommunen har gjort ift utnyttelse. I denne forbindelse med det også vektlegges at naboareal er regulert for eneboliger med en helt annen utnyttelse.

Etter plan- og bygningsloven § 70 nr 1 og 2 fremgår at mønehøyde er 9 meter dersom det ikke foreligger plan. Ut fra de tegninger som naboer er kjent med er mønehøyden 9,5 meter. Høyden øker også de krav som bygningen skal ha til nabogrense.

Vedtaket gir berørte naboer ingen muligheter for hvilke vurderinger kommunen har gjort ift byggehøyder og avstand til nabogrenser.

Videre er det gitt dispensasjon fra byggegrense, kommunal vei. Det foreligger en mangelfull vurdering av de særlige hensyn som gjør seg gjeldende. Ut fra de opplysninger som foreligger bli utkjørselen i tilknytning til sving hvilket fremstår som trafikkfarlig. Særlig gjelder dette når avkjørselen skal brukes til fire boenheter, hensynet til trafiksikkerhet med tillegges større vekt når avkjørselen skal benyttes til 4 boligenheter. Berørte naboer kan ikke se at en slik vurdering er gjort eller at det foreligger særlig grunn. I tillegg synes det heller ikke vektlagt at veien er smal.

Det anføres også at det foreligger generelle naboulempen for berørte naboer som medfører at det ikke er grunnlag for rammetillatelse.

I denne forbindelse vises det til rundskriv nr H 18/90 fra kommunaldepartementet hvor det fremgår at følgende hensyn skal vektlegges ved søknad om byggetillatelse:

Forhold ved vurdering

For bygningsrådets vurderinger ved bygningens plassering og høyde kan bl a følgende forhold være relevante:

- *Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.*
- *Disponering av tomten for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne/andre brukere, f eks usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv, jf formålene i pbl § 69 nr 1.*
- *Utsikt og lysforhold.*
- *Hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.*
- *Planlagt eller påregnelig utnyttelse av nabotomta/omkringliggende areal i relativt nær framtid.*

I rammetillatelsen er det ingen vurdering av tilpasning til eksisterende bebyggelse som består av eneboliger.

Dersom strøkets karakter skal endres med fortetting og bygging av andre type boliger enn det som allerede er på stedet må en slik utvikling styres gjennom utarbeidelse av reguleringsplan og ikke gjennom vedtak i enkeltsaker. Det er ingen vurdering i vedtaket om forholdet til overordnet planlegging og evt plankrav, område er allerede tett utbygget og videre utbygging bør skje ihht plan.

Befaring er nødvendig, det anmodes om at kommunen foretar befaring i saken.

På denne bakgrunn bes det om at rammetillatelsen av 14 mars 2011 oppheves, dersom kommunen ikke finner grunnlag for å oppheve vedtaket bes saken oversendt Fylkesmannen som klagesak.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS


Eivind Pundsnes
Advokat

Kopi: Jarle Kolås
Jan Tore Kolås
Kjell Ove Viken og Anne-Berit Hjorth Viken

Vedlegg: Grunnboken, arealangivelse



Informasjon fra Grunnboken

Kommune **LINDÅS**
Gårdsnr **107**
Bruksnr **11**

Eiendom

Eiendomsopplysninger:
Eiendomstype: **BEST. GRUNNEIENDOM**
Eiendom etablert dato: **08.12.1964**
Status eiendom EG:
Bruksnavn: **"MIDTTUN" AV KOLÅS**
Næringsgruppe: **Bolig**
Registrert i Matrikkelen: **JA**
Eiendom tinglyst: **Eiendom er tinglyst**
Areal: **769,1**
Areal kilde: **BEREGNET AREAL**
Eiendom oppdatert dato: **28.02.2011**
Mikrofilm: **32031**

Grunndata

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK
TINGLYSINGEN

Ajour pr: **31.03.2011**

08.12.1964 6754

REGISTRERING AV GRUNN
Denne eiendom utskilt fra: 1263 / 107 / 5 //

20.07.2001 5347

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne eiendom: 1263 / 107 / 37 //
(tillegg til bnr. 352)