

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 134/132

Lindås kommune
Kvernhusmyrkane 20
5914 ISDALSTØ

| | |
|-----------------------|--------------|
| LINDÅS KOMMUNE | |
| Klassering | |
| 29 DES 2017 | |
| Ark. saksnr. 18/10 | Løpenr. |
| Saksh. | Tilgangskode |

Og naboar til gbnr 134/235

Søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan Vindkallen for tilbygg til eksisterande bustad, riving og oppattbygging av garasje gbnr 134/235, Hilland

Eigedomen gbnr 134/235 er bebygd med bustad og garasje, og er tilknytt offentleg veg, vatn og avløp. Eigedomen vart i 2011 ein del av reguleringsplan for Vindkallen (planID PlanID: 1263-09062006).

Eigar ønskjer å utvide eksisterande bustadhus/tilbygg BRA=ca 35m², samt bygge garasje med areal under 50m². Det skal og setjast opp mindre terrengmur på tomta.

Eksisterande garasje er lite teneleg, ikkje serleg vakker pga dårleg oppføring og vedlikehald. Dette gjer at ein ønskjer å rive denne for å setje opp ein meir teneleg og funksjonell garasje.

Grunnlag for dispensasjon

Det ligg tunge rekkefølgjekrav i reguleringsplanen, mellom anna ny rundkjøring ved RV-565, ny gang -og sykkelveg frå RV til bustadfeltet og elles lyt vegar og VA anlegg for feltet opparbeidast. Det er også krav om utbyggingsavtale med kommunen, denne er det vi kjenner til ikkje utarbeidd. Det kan synast at ferdiggjering av rekkefølgjekrav kan dra ut i tid.

Tiltakshavar ønskjer å få realisert sitt prosjekt no og ønskjer ikkje å vente på gjennomføring av alle krava til rekkefølge. Det vert difor søkt om dispensasjon frå rekkefølgjekrava i reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon for

- A) Rekkefølgjekrav for tilbygg til bustadhus, riving og oppattbygging av garasje,**
B) Byggegrense i plan for oppføring av garasje.

A) Rekkefølgekrav

Det vert søkt om dispensasjon frå føresegnene pkt. 1.3 rekkefølgjekrav, mellom anna utbyggingsavtale, VA-rammeplan, rundkjøring ved RV565, gang og sykkelveg O_V1, vegar i sjølve feltet m.v

Jf. plan og bygningslova skal søknad om dispensasjon grunnjevast, vidare heiter det at: *dispensasjon kan ikkje gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 134/132

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Grunngjeving

Det er slik vi ser det usikkert når utbygging av bustadfeltet kan starte opp, og dermed gjennomføring av rekkefølgekrava. Dette kan i verste fall ta fleire år.

Tiltakshavar ønskjer å utvide sin bustad samt bygge ein meir funksjonell garasje. Tiltaket vil vere innanfor dei føringane som ligg i planen/føresegnene, mellom anna utnyttingsgrad, mønehøgde, takvinkel, uteareal og parkering m.v.

Eigedomen er ei sjølvstendig eining, som vart innlemma i reguleringsplan 2011. At utbygginga av feltet ser ut til å dra noko ut i tid, medfører ei ulempe som eigar av eksisterande bustad ikkje kunne sjå føre seg då planen vart utarbeidd. Ein kunne i so fall ha bede om unnatak i føresegnene frå rekkefølgekrav for denne eigedomen.

Eigedomen er i dag lovleg tilknytt offentleg infrastruktur (veg, vatn/avløp). Dette skal ikkje endrast. Ei utbygging av eigedomen med planlagt tilbygg og ny garasje, skapar elles ingen vanskar for realisering av planen.

Vurdering av tilhøvet til §19-2-

Omsyna bak bestemmelsen i føresegnene og lova sin føremålsbestemmelse

Rekkefølgekrava i denne planen er laga for å sikre opparbeiding av naudsynt infrastruktur, før ein kan gå i gang med utbygging av einskildtomtene. Bygging av tilbygg og garasje på ein eksisterande eigedom endrar ikkje desse forholda eller gjev andre konsekvensar for gjennomføring av rekkefølgekrava. Personbelastning og trafikkmengde elles vert ikkje endra. Omsyna bak bestemmelsen vert difor ikkje sett til sides.

Vi kan ikkje sjå at tilbygg til eksisterande bustad eller garasje vil kome i konflikt med loven sin formålsbestemmelse. Tvert i mot vil tilbygget vere til det beste for tiltakshavar, som vil få betre buforhold..

fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Det er usikkert når krava til rekkefølge vil bli gjennomført. Dette kan ta fleire år.

Tiltaka vil ikkje gje ulemper for gjennomføring av krava til rekkefølge i planen.

Tiltaka vil vere i samsvar med plan. Tiltakshavar har behov for større areal no og vil få ei betre utnytting av si tomt.

Samla vurdering

Tiltaket vil etter vårt syn ikkje gje nokon negative konsekvensar, eller ulemper for gjennomføring av rekkefølgekrava i planen. Krava er omfattande, og det vil truleg gå fleire år før bygging i samsvar med planen kan ta til. Vi vil tru at krava vart sett for ny busetnad og at ingen såg at desse krava ville skape vanskar for eksisterande busetnad. Tiltakshavar har trong for utviding no.

Vi meiner etter dette at fordelane klart er større enn ulempene etter ei samla vurdering, slik at dispensasjon kan gjevast etter reglane i pbl §19-2

B) Dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av garasje.

På plankartet er det for eigedomen vist byggegrense.

I føresegnene §2-1 til planen står det om byggegrense:

Einebustadene skal plasserast innanfor byggjegransa, plassering av garasjar skal følgje reglane i veglova.

jf. referat frå førehandskonferansen skriv kommunen:

§ 2.1, 3. avsnitt om byggegrense og referanse til veglova § 29. Veglova § 29 gjev ei byggegrense til vegmidte offentleg/kommunal veg på 15 meter, dette er eit strengare krav enn den regulerte byggegransa som er lagt for eigedomane synt plankartet med regulert byggegrense langs veg. Bestemmelsen gjev ikkje rom for plassering av garasje utanfor regulert byggegrense for nokon av eigedomane som vert omfatta av reguleringsplanen. Nye tiltak på eigedomen skal plasserast i samsvar med regulert byggegrense evt. må det søkjast om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Vi er ikkje heilt samd i denne tolkinga, punktet framstår som veldig spesielt og uklart. Det er minst like sannsynleg at dette er tenkt som ei lempe av forholdet til byggegrense og garasje, (ref regplan Langheiane), noko som er meir normalt om dette forholdet er omtala. Kommunen bør føreta ei vurdering om tolkinga av punktet i føresegnene er i samsvar med intensjonen i planen. (sjå område BF9 der yste tomt ikkje kan setje seg opp garasje, dei terrengmessige forholda mange stader tilseier at plassering av garasje/15m ikkje er gjennomførbart, at avkjøringspilar på plankart- parkerte bilar på illustrasjonsplan ligg utanfor byggegrense). Vi viser også til :

Departementets tolking er derfor at der plan ikke uttrykkelig gir nærmere regler om byggegrensen (eller byggelinjen), er det de overordnede generelle reglene i pbl. § 29-4 med utfyllende regler i TEK10 § 6-3 med tilhørende veiledning som gjelder.

Kommunen bør i alle høve etter dette gjere ei tekstleg presisering av føresegne slik at punktet framstår som klart.

Grunngjeving for dispensasjon

For å få ei optimal utnytting av tomta, ønskjer ein garasje plassert 1m frå nabogrense som vist. Eksisterande garasje som står der i dag er også plassert 1m frå nabogrense, ein ønskjer å vidareføre denne plasseringa, slik at det ikkje trengs gjerast ytterlegare terrenginngrep på tomta. Ei endring av plassering vil medføre større terrenginngrep og vil kunne gjere at uteareal på nivå 2 mot vest vert forringa.

Vurdering av tilhøvet til §19-2

Omsyna bak bestemmelsen i føresegnene og lova sin føremålsbestemmelse

Det er i utgangspunktet omsynet til luft lys og branntryggleik, vidare også terrenghandsaming og tilpassing som ligg bak bestemmelse om byggegrense.

I dette området er det relativt sett store tomter og god avstand mellom bygg. Med oppføring av garasje 1m frå nabogrense vil avstanden til dei næraste bygga omlag det same som eksisterande garasje. Den vil då ikkje ta utsikt frå nokon av naboane, som har si hovudutsikt motsett veg. Forholda i høve avstand mellom bygg vil difor ganske like i høve luft lys og branntryggleik. Ved nemnd plassering er det ikkje naudsynt med fleire terrenginngrep. Skal plasseringa endrast vil dette medføre større terrenginngrep.

fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne.

Med plassering av garasje lik eksisterande garasje, vil ikkje gje nye terrenginngrep. Plasseringa vil gje ein optimal utnytting av tomta. Tiltakshavar vil få auka brukskvalitet i høve ny garasje, kostnadane vil vere lågare då ein ikkje treng nye terrenginngrep. Fornuften i høve det at det står ein lovleg garasje på staden, og at ved fornying av denne kan setje opp ein ny garasje på same staden lyt telje som ein fordel. I det same vil det med stor sannsyn verte ei endring av planen dersom kommunen vidarefører si tolking av dette tema når planen skal byggast ut.

Ulemper

Eksisterande garasje vert erstatta med ny garasje, plassert på same stad. Vi kan ikkje sjå at det medfører ulemper i høve naboar eller for planen.

Vi meiner etter dette at fordelane klart er større enn ulemperne etter ei samla vurdering, slik at dispensasjon kan gjevast etter reglane i pbl §19-2

Med helsing



Torleif Johannessen
Eigar av gbnr 134/235

Vedlegg:

Situasjonsplan
Teikningar av tiltaka