



Reigstad Bygg AS  
Osterfjordvegen 124  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1734 - 14/19457

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
29.08.2014

## Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - gbnr 196/139 Midtgård

**Administrativt vedtak. Saknr: 230/14**

**Tiltakshavar:** Reigstad Bygg og Eigedom as  
**Ansvarleg søkjar:** Reigstad Bygg og Eigedom as  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 250 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 24,98 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan i høve til hustype og takvinkel, samt reguleringsfremål. Det vert elles vist til søknad motteken 25.02.2014.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.02.2014. Etter pbl. § 21-7 første ledd jf. SAK 10 § 7-2 er det ikkje lovfesta frist for sakshandsaming av søknadar som gjeld dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for «Midtgård/Leiknes, gnr. 196 bnr. 4» med reguleringsplan-id 1263 15122005, er definert som byggjeområde for frittliggjande småhusbustad.



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå hustype, takvinkel og reguleringsføremål.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

#### 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 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 dispensasjon frå krav til takvinkel med 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 tiltalande ut med 30 gr tak. Vi er kjend med at det er gjeve/vurdert gjeve dispensasjon frå kravet i høve takvinkel (25 gr) isbm annan sak innan planen.

Jf. val av hustype med ein etasje vil bygget med plassering på kote +44,7 gje ei optimal plassering. Terrenginngrepa 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 leikplassen /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 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 fordelande ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. (...) »

#### 3. 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 innafør dei enkelte områda er vist på plankartet (BYA -bebygd areal / tomteareal i %). Parkering skal skjje på eigen tomt.*

Definisjon av frittliggjande småhusbusetnad

Jf. planretteleiar 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.»

Tiltakshavar har også vore i kontakt med Byggesaksvakta for å få klargjort kva som er rett definisjon av «frittliggjande småhusbusetnad». Svaret var i korte trekk at det kan oppførast ein einebustad eller ein einebustad med hybelhusvære på gnr. 196 bnr. 139, og at reguleringsplanen ikkje opnar for større utnytting av denne tomta.

«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, søkjer vi subsidiert om det. Vi lyt då søkje om dispensasjon frå kommunen si tolking/vurdering av planbestemmelsane pkt 2.1 og 4.1 frittliggjande småhusbusetnad.

(...)

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. Utsjånaden 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.

(...)

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 (...). Desse har vore lett omsettelege. Når det gjeld einebustader har ein del av dei lagt for sal i lengre tid. »

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Med eit unntak: på varslingsstidspunktet vart ikkje dåverande men førre eigar av eigedomen gbnr 196/139 seksjon 4 varsla. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.01.2014. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 44,7 og mønehøgde på kote ca. + 49,7.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vatn- og avløpsanlegget. Viser til privatrettslig avtale, jf. skriv datert 26.06.2013, som gjeld kommunaltekniske anlegg for vatn og avløp.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan. Viser til at tilkomst til eigedom er sikra via privatrettsleg avtale, jf. skriv datert 26.06.2013.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsler. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Tiltaket har ikkje krav til utforming som tilgjengeleg bueining, men er likevel universelt utforma.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

## VURDERING:

### Dispensasjon

#### Vurdering av om tiltaket krev dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsføremålet «frittliggjande småhusbusetnad», med spørsmål rundt definisjonen av dette omgrepet. Tiltakshavar argumenterer i dispensasjonssøknaden for at omgrepet ikkje berre omfattar einebustad, men og tomannsbustad.

I planskissa/skildringa til reguleringsplanen står det mellom anna:

#### **«6.3.1 Grad av utnytting**

*For område med frittliggjande einebustader (FS1-8) er BYA sett til 25%. (...) For frittliggjande einebustader er det ein gjennomsnittleg tomtestorleik på 0,9 daa.»*

#### **«6.3.3. Bustadstorleik**

*Utnyttingsgraden er satt med utgangspunkt i grunnflata på bygg i regionen. For einebustader er satt maksimal grunnflate på 150 m<sup>2</sup> og 120 m<sup>2</sup> på dei brattaste tomtane. Areal for garasje (ca. 30 m<sup>2</sup>) kjem i tillegg. Grunnflate på rekkehus varierer frå 80, 100 og 120 m<sup>2</sup>. Einebustadane (FS1-8) er planlagt oppført i ein etasje pluss underetasje og loft (hustype 1), eller i to etasjar pluss loft (hustype 2). (...)»*

Som de skriv i dispensasjonssøknaden er også vi einige i at ordlyden «frittliggjande småhusbusetnad» isolert sett omfattar omgrepet «tomannsbustad». Men ut frå formålet med reguleringsplanen og planskildringa, meiner administrasjonen at det ved utarbeiding av reguleringsplanen går fram at områda for FS1-8 var planlagt for einebustader.

Tomta ligg i FS2, og her er det ifølgje intensjonen med planen tenkt einebustad, både gjennom grunnflate sett opp mot tomtestørrelse – som i dette tilfellet er 1,0 daa - og gjennom ordlyden «einebustad». På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at reguleringsplanen ikkje opnar for tomannsbustad for dette området (FS2), og at oppføring av ein tomannsbustad på denne eigedommen krev dispensasjon.

#### Vurdering av dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedommen 18.08.2014.

Tomta er av ei slik karakter at den er meir eller mindre flat på delen lengst vekk frå sjøen og relativt bratt nærast sjøen. Arealet lengst vekk frå sjøen er mest verdifullt med tanke på å gje det gode kvalitetar med tanke på uteoppfallsareal. Vi finn ikkje at det omsøkte tiltaket syner uteoppfallsareal av høg nok kvalitet på nedsida av huset. Pga. skråninga er dette ein utfordrande del bruksmessig. Arealet på sørvest-sida og på begge kortsider av bygningskroppen, har klart den høgaste verdien med dette siktemål. To avkøyrslar og fire p-plassar tek opp for mykje av dette verdifulle arealet. Areal som dekkes av kjøreareal/parkeringsareal kan ikkje definerast som uteoppfallsareal eigna for rekreasjon og leik. Vi ser klare utfordringar med tanke på utforming av uteareal med gode kvalitetar.

Tomta er i seg sjølv lite eigna for ein tomannsbustad, uavhengig av kva reguleringsplanen seier. Etter ei heilskapleg vurdering av saka og etter dei faktiske forholda på eigedommen, er administrasjonen si vurdering at tomta ikkje er eigna for ein tomannsbustad.

Tiltakshavar visar mellom anna i dispensasjonssøknaden til at det er stort behov for mindre bustader i området, og at desse er enklare å omsette enn einestader. Utgangspunktet etter pbl § 19-2 er at økonomiske forhold ikkje er eit relevant omsyn for dispensasjonsvurderinga.

Sidan det her blir gitt avslag på punkt 3 i dispensasjonssøknaden, er det ikkje grunnlag for å vurdere dispensasjon frå punkt 1 og 2 i same søknad.

Etter ei heilskapleg vurdering finn administrasjonen at det ikkje føreligg klare fordelar som talar for at ein her skal gje dispensasjon frå reguleringsplanen. Ein eventuell dispensasjon vil kunne få presedensverknad for vidare utbygging innanfor reguleringsplanen sitt område.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen ikkje er oppfylt.

#### **Visuelle kvalitetar**

Dette er den siste ubygde tomte i dette området innanfor reguleringsplanen. Sett i samanheng med intensjonen i reguleringsplanen og dei allereie bygde omgjevningane, vil ein tomannsbustad i ein etasje reint visuelt bryte med heilskapen som allereie er i området. Ved utbygging av tomte bør ein i større grad tilpasse bygningen til eksisterande bygningsmasse som allereie er bygd i felt FS1.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Midtgård-Leiknes for oppføring av tomannsbustad.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av tomannsbustad.**

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/1734

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.1	Tomannsbustad	2	Kr 13 500,-
9.1.5	Dispensasjon frå plan	1	Kr 8 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 35 500,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

### Klage over gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Kristin Nielsen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Mottakarar:

Reigstad Bygg AS

Osterfjordvegen 5914  
124

ISDALSTØ