

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
129/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	16/450

Klage på dispensasjon og løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa

Vedlegg :

Godkjent søknad om dispensasjon for tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa
Søknad om dispensasjon - gbnr 123/102 Risa
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Kvitteringsliste nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Kvittering nabovarsel
Kotehøgder i søknad på - gbnr 123/102 Risa
20714102A02 - HOVEDPLAN OG SNITT20714102A03 - FASADER OG SNITT20714102A12 - TERRENGPROFIL20714102A11 - TERRENGPROFIL20714102A10
SITUASJONSPLFøresegner Rissundet
Plankart Rissundet
Rissundet illplan
Klage på gitt dispensasjon og endringsløyve - gbnr 123/102 Risa
Førebels svar - mottatt klage på vedtak datert 06.08.218 - gbnr 123/102 Risa
Oversending av klage til uttale - gbnr 123/102 Risa

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om *Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad* datert 06.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 129/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om *Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad* datert 06.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og Miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og Miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 123/102 Risa

Adresse: Storhaugen 56A og 56B

Tiltakshavar/eigar: Bolig og Eiendom AS

Klagar: Lillian og Dag Unnar Mongstad

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med dispensasjon frå reguleringsplanen for endra høgdeplassering.

Søknad om dispensasjon for endra høgdeplassering vart motteken 24.04.2018, med heving 65 cm i forhold til godkjent plassering. Tomta er planert og bakre del av grunnmuren mot terreng var oppført før den siste søknaden vart handsama.

Denne tabellen viser kva det har vore søkt om på eigdommen:

Søknad	vedtak	1. etasje	2. etasje	Topp møne	Endring
22.07.2016	Godkj 29.11.2016	+ 24,7	+27,5	+31,8	
Endr. 10.11.17	Avslag 06.12.2017	+ 25,5	+28,3	+32,6	Opp 0,8 m
Dispsøkn. 24.04.18	Denne søknaden	+25,35	+28,15	+32,45	Opp 0,65 m

Tidlegare godkjent på tomte – ikkje realisert:					
24.10.2007	Godkj 29.10.2007	+25,00	+27,7	+32,6	

Det vart gjeve dispensasjon og endringsløyve i vedtak datert 06.09.2018:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for endra høgdeplassing av tomannsbustad i samsvar med søknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om endring av løyve for oppføring av tomannsbustad godkjent på følgjande vilkår:

1. *Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.04.2018 og profil datert 02.05.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
2. *Elles gjeld vilkåra i løyve datert 29.11.2016, administrativt vedtak nr 569/16.*

Det er motteke klage på vedtaket frå Lillian og Dag Unnar Mongstad i e-post den 16.09.2018. Klagar ber om synfaring.

Administrasjonen var på synfaring i saka den 06.09.2016.

I brev datert 17.09.2018 er vedtak datert 06.08.2018 gitt utsatt iverksetting inntil klagesaka er endeleg avgjort.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet er definert som bustad . Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

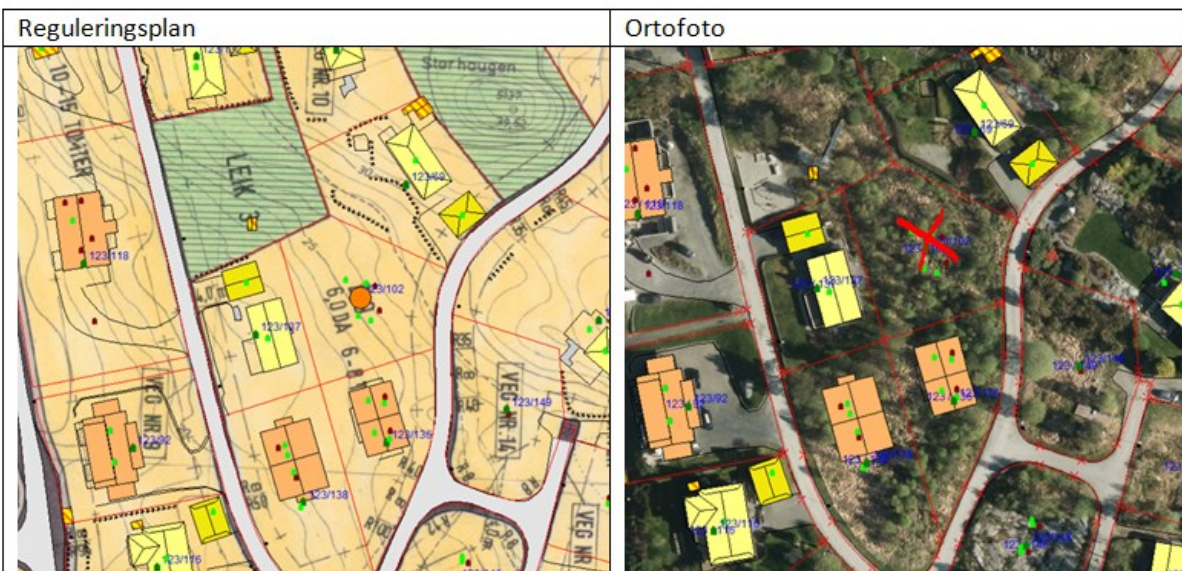
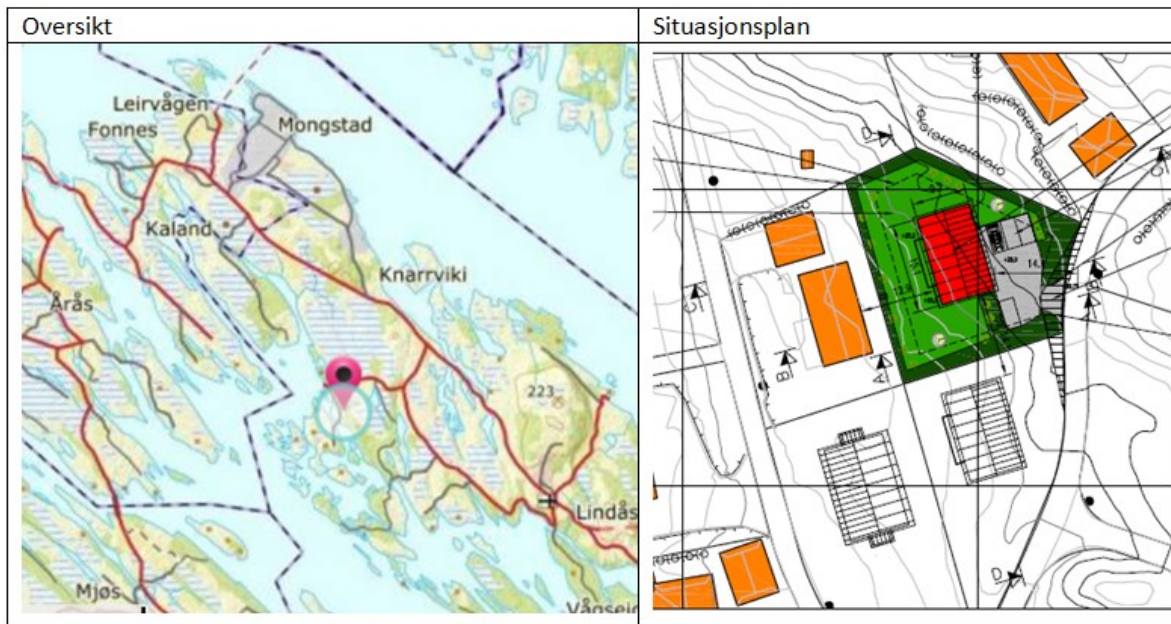
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 2.3 som omhandlar bygningstype tilpassa tomte.

§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høg. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høg + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høg + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøg opp til 8,5 m

og gesimshøg opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøg opp til 6,5 m og gesimshøg opp til 4,5 m. Høgden skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Kart/Foto



Klage

Lillian og Dag Unnar Mongstad, eigar ac gbnr 123/71 og 149, klagar på vedtaket. Utdrag frå klagen:

Ved å lesa avslaget kommunen gav 06.12.17 på søknad om endringsløyve og den godkjenninga som vert gitt så verkar det ikkje som kommunen er konsekvent. Det er 15 cm i forskjell på desse to sakene på same tomt. 06.12.17 skriv kommunen si byggesaksavdeling blant anna:
«Av motteken endringssøknad finn kommunen ikkje lenger grunnlag for å vurdera saka etter dette utgangspunktet då terrengprofilane viser at tiltaket etter terrengforholda ikkje kan vurderast som bustad pluss underetasje»

Ved å lesa avslaget kommunen gav 06.12.17 på søknad om endringsløyve og den godkjenninga som vert gitt så verkar det ikkje som kommunen er konsekvent. Det er 15 cm i forskjell på desse to sakene på same tomt. 06.12.17 skriv kommunen si byggesaksavdeling blant anna:
«Av motteken endringssøknad finn kommunen ikkje lenger grunnlag for å vurdera saka etter dette utgangspunktet då terrengprofilane viser at tiltaket etter terrengforholda ikkje kan vurderast som bustad pluss underetasje»

Vår påstand er at grunngevinga søkjar gjev i søknaden ikkje er reell, der skriv han blant anna:

«Bakgrunnen for hevingen av bvgzet. er først og fremst å sikre tilkomst.»

Me meiner at grunngevinga for hevinga, betra inn-/ut kjøring ikkje er reell. Så me vil hevda at denne dispensasjonen er gitt på feil premisar. Difor ber me om at dispensasjonen i dette tilfellet vert trekt tilbake og at det vert gjennomført synfaring der me som naboar får lagt fram vår sak.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Klagen er oversendt søkar for kommentar, med melding om at klagen fører til utsett iverksetting av vedtak etter forvaltningslova § 42. Tiltakshavar/søkar har ikkje komme med kommentar til klagen.

Vurdering

I saka med den første endringssøknaden vart konklusjonen at endringa var i strid med planen, og søknaden vart difor avslått i vedtak datert 06.12.2017. Då ny søknad om dispensasjon og endring av høgdeplassing, vart resultatet eit anna: Administrasjonen godkjende søknaden i vedtak datert 06.09.2018, ikkje først og fremst med vekt på søkar sitt argument om tilkomst – det er heller ikkje nemnt i vurderinga . Det kommunen har lagt størst vekt på, er at endringa i høgdeplassing ikkje fører til store negative konsekvensar for naboane og bumiljøet.

I vedtaket datert 06.09.2018 var vurderinga:

«Administrasjonen har vore på synfaring på plassen og vurdert forholda.

Moment som talar mot dispensasjon:

- Plasseringa er i strid med reguleringsplanen
- Dispensasjon kan skapa uheldig presedens
- Naboar meiner at bygget vert høgt og ruvande

Moment som talar for dispensasjon

- Det vart i 2007 gjeve dispensasjon for tomannsbustad med topp møne på kote + 32,6
- Heving med 65 cm i forhold til godkjent høgdeplassering gjev ikkje vesentlege auka ulemper for naboane og nærmiljøet
- Godkjente profil viser under 1 m heving av terrenget framfor bygget – nye profil viser 1 – 1,5 m heving

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heving av bygget med 65 cm ikkje vil gje vesentlege auka ulemper for naboar og nærmiljø og at det tidlegare har vore godkjent tomannsbustad med om lag same høgdeplassering på denne tomte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene sine reglar for val av bygningstype i forhold til terrengforholda på tomte.»

Administrasjonen held fast på denne vurderinga.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016000450&