

Lindås kommune v/byggesak

12.09.2014

**VISJON:**

HEILSKAP  
OG KVALITET

Gjervik Ytre  
5914 Isdalstø

Org.nr :  
982 231 345

epost: [post@reigstadbygg.no](mailto:post@reigstadbygg.no)

heimeside: [www.reigstadbygg.no](http://www.reigstadbygg.no)

Dagleg leiar:  
**Geir Reigstad:**  
92 60 82 35  
[geir@reigstadbygg.no](mailto:geir@reigstadbygg.no)

**Bygg**

Fagleg leiar:  
**Håkon Reigstad**  
92 50 82 36  
[hakon@reigstadbygg.no](mailto:hakon@reigstadbygg.no)

Fagleg leiar  
prosjektering:  
**Kjell Reigstad**  
97 74 79 64  
[kjell@reigstadbygg.no](mailto:kjell@reigstadbygg.no)

Teikning  
Prosjektering,  
Byggesak  
Nybygg  
Tilbygg  
Bustad  
Garasjar  
Hytter

**Entreprenør**

Fagleg leiar  
**Rolf Reigstad**  
90 03 97 61  
[rolf@reigstadbygg.no](mailto:rolf@reigstadbygg.no)

Graving,  
Boring  
Sprenging  
Transport  
Støyping  
Natursteins  
Muring  
Uteareal  
Grøntareal

**KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON gbnr 196/139, Midtgård Leknes**

Me viser til avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve datert 29082014.

Med har søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sine punkt om Hustype (1) og takvinkel (2). Det er på vilkår/subsidiert også søkt om dispensasjon frå reguleringsføreemål (3).

Kommunen har i denne saka berre vurdert pkt. 3 vedkomande reguleringsføreemål, og med bakgrunn i avslag på dette punktet ikkje funne trong for å vurdere pkt. 1 og 2.

Vi grunngjev vår klage over avslaget med desse punkta:

1. Reguleringsplan er i plan og bygningslova klart definert og avgrensa som plankart og føresegner. Vi meiner i utgangspunktet at det er desse som skal leggjast til grunn ved vurderinga av saka om det er trong for dispensasjon. Desse dokumenta var tilgjengeleg i kommunen sitt planregister på nett då me vurderte kjøp av tomt. Reguleringsplanen fastslår at føremålet for tomta er *frittliggande småhusbebyggelse*, som er igjen definert som eine eller tomannsbustad jf. *Kartforskrifta*. Planskildringa som det vert referert til var ikkje tilgjengeleg, og inngår inngår heller ikkje som juridisk dokument i Reguleringsplan jf. definisjonen.
2. Me er vidare ikkje samd i vurderinga og konklusjonen administrasjonen er komen fram til i si vurdering av om tomta kan nyttast til tomannsbustad, og meiner at framlegget som ligg føre gjev den beste løysinga for tomta, naboar og området elles. Løysinga er utarbeida i god dialog med naboar.

Administrasjonen si dispensasjonsvurderinga er rein skjønnsmessig, og har ikkje bakgrunn i krav som er sett i planen, eller er vurdert i høve andre faglege krav. Dei punkta vi har fremja (som positive) i saka er ikkje vurdert eller kommentert i det heile.

Me ber om at administrasjonen gjer om på sitt vedtak, og klagar hermed på dette.

Djupare grunngjeving for klagen.

1. Reguleringsføreemål- dispensasjon eller ikkje.  
Vi vil igjen peike på at grunnlaget for vårt føretak til å kjøpe denne konkrete tomta var moglegheita for å kunne setje opp ein tomannsbustad. Dokumenta som låg føre på tidspunktet for avgjersla for kjøp var plankartet og reguleringsføresegnene. Desse låg i

kommunen sitt eige planregistert- braPLAN på nett. Fordi slike kjøp skjer raskt, og vi skulle vere noko tryggare på avgjersla tok vi kontakt med byggesaksvakta, som stadfesta at definisjon av føremålet for tomta "frittliggjande småhusbebyggelse" omfattar både eine og tomannsbustader, slik det er definert i *kartforskrifta* (T-1490). Då vi seinare bad kommunen om skriftleg stadfesting på dette, vart det vist til føringar i planskildringa. (denne vart etter denne kontakten og lagt ut på braPLAN). Vi er samd i at føringane i planskildringa seier at det kan byggast ein bustad (eventuelt med utleige). Tiltaket vårt er likevel i samsvar med dei juridiske bindande dokumenta, plankart og føresegnar (Reguleringsplanen pr. definisjon).

Vi vil i denne omgang ikkje følgje dette sporet vidare, men meiner at dette bør telje med når ein samla sett skal vurdere om det kan gjevast dispensasjon.

## 2. Vurdering av tomt og tiltak.

Administrasjonen sine hovudargument for avslag på dispensasjonssøknaden er:

- a. Uteareala ikkje har høg nok kvalitet på (nedsida av huset)
- b. Tomta i seg sjølv er lite eigna for tomannsbustad, uavhengig av kva reguleringsplanen seier.

Dette er ei rein skjønsmessig vurdering, som ikkje har noko bakgrunn i krav i reguleringsplanen, ei heller er dette vurdert i forhold til andre faglege referansar som kan gje grunnlag for desse påstandane. Administrasjonen har heller ikkje gjort vurderingar i forhold til kva som har vore krevd i høve andre tiltak/bustader innan planen.

### a. Uteareala.

Administrasjonen peiker på at uteareala på framsida ikkje er av høg nok kvalitet, og at dette arealet er utfordrande bruksmessig.

Det er reguleringsplanen med føresegnar som i utgangspunktet set krav til uteareal/tomteareal. Dette kan vere gjennom minste uteopphaldsareal (MUA), krav til utanomhusareal, felles leikeareal, friareal eller liknande. Det kan og setjast krav til ubebygd areal.

I denne planen er fleire punkt som omhandlar tema:

3.1.1 plankrav- det skal sendast med situasjonsklart som syner korleis tomta er tenkt opparbeidd og utnytta.

3.5. *Uteopphaldsareal Det skal avsetjast min. 50 m2 fellesareal pr. husvære for frittliggjande busetnad og 25 m2 pr. husvære for konsentrert busetnad.*

Her er og sett krav til felles nærleikeplass og kvartalsleikeplass

3.6 *Ubebygd areal-* skal gjevast tiltalende form. Eksisterande vegetasjon takast vare på

Vidare seier planen i pkt. 7.2 at FL1 er felles leikeplass for mellom anna FS2 (vår tomt), og pkt. 7.3 at FG1 er felles for mellom anna FS2 (vår tomt)

Administrasjonen har i si utgreiing ikkje vurdert tiltaket opp mot punkta/krava som er nemnd i føresegnene til reguleringsplanen i det heile.

Administrasjonen seier heller ikkje noko om kor mykje areal som lyt ha høg kvalitet.

Berre at det ikkje er nok, og at det er området på framsida (skråninga) som ikkje er bra nok.

#### Vår løysing sett mot reguleringsplanen

Vi har i vår søknad levert med situasjonskart og teikningar som viser korleis tomta er tenkt opparbeidd (j.f 3.1.1).

Når det gjeld uteopphaldsareal pkt. 3.5 er her krav om 50 m<sup>2</sup> fellesareal, pr. husvære. Det er ikkje sett krav til utforming av dette.

Løysinga vår omfattar uteareal rundt bygningen på hhv ca 120m<sup>2</sup> og 160m<sup>2</sup> som ikkje vert dekt av parkering/kjøring, og som kan nyttast til uteopphald/leik og rekreasjon. I tillegg har vi 370 m<sup>2</sup> fellesareal i skråning som utgjør restarealet. Skråningen har varierende stigning, men kan også nyttast til opphald og leik, t.d bakkeskile og vass-skile, og ikkje minst akebakke om vinteren. Det totale arealet som *kan* nyttast til uteopphald er då 610 m<sup>2</sup>; ca 300 m<sup>2</sup> pr eining.

Pkt. 3.6 om at ubebygde areal skal gjevast ei tiltalende form, meiner vi er oppfylt.

Løysinga med skråning mot leikeplassen vil gje ei god og dempa utforming, spesielt sett i høve landskapet som er på staden.

#### Andre referansar i høve uteopphaldsareal

Etter vårt syn er det ikkje sett andre krav til uteareala i denne planen. Planen manglar t.d krav om MUA- som igjen kunne gjeve føringar i høve utforming av desse areala.

Samanliknar ein dette med pkt. 2.5 i Kommuneplanen for Lindås kommune, seier denne at det i nye planar skal vere MUA=200 m<sup>2</sup> pr bueining for tomannsbustader.

Av nyare reguleringsplanar som t.d Einebustader Langheiane/knarvik og eine/tomannsbustader i plan for Vidkallen/ Alversund er MUA=50m<sup>2</sup> på eigen grunn. Vi har vesentleg meir areal pr. eining som kan definerast som MUA på vår tomt, slik løysinga ligg føre.

I tilsvarande plan (årstal og einingar) som vår t.d Apalen 1 (Hellesåsen, Hjelmås) det ikkje sett krav om MUA, eller andre krav til uteareal for den enkelte tomt.

Vi viser elles til definisjonen MUA i TEK10/grad av utnytting:

For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette minste uteoppholdsareal bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal.

Krav til MUA- her under storleiken og eventuelt krav til uteopphaldsareal, t.d maks stigning 1:3 skal etter dette kunne finnast i reguleringsplanen. Slike krav finnast ikkje i reguleringsplan for Midtgård, ei heller ikkje i planbeskrivinga, der det berre er nemnd fellesareal, som totalt er berekna til 172m<sup>2</sup> pr bustad.

#### Kva krav er sett til andre innan planen

Vidare meiner vi at det ein i vurderinga ikkje kan stille strengare krav til kvalitetane med uteareal for dette tiltaket ein andre tiltak/tomtar innan reguleringsplanen. Vi kan ikkje sjå at kommunen har gjort ei vurdering av dette. Vi viser til t.d mellom anna gbnr 196/52, gbnr og 196/161 og andre i same område som er einebustad med utleige (to einingar).

Dersom kommunen likevel ønskjer det, er det fullt mogeleg å tilfredsstillere krav om t.d MUA 200 m<sup>2</sup>, slik det er tenkt for nye planar. Vi treng då i teorien hhv. 80m<sup>2</sup> og 40 m<sup>2</sup> pr. eining. Anbefalingane (grad av utnytting) er då at skråning ikkje er brattare enn 1:3, for dette arealet. Dette kan løysast med ein mindre terrengmur, eller anna form for justering av terrenget/skråninga mot leikeplassen, slik at (det naudsynte arealet)

terrengget/skråningen får anbefalt stigning, eller at større del av arealet på framsida vert flatt. (sjå skisse)

**Dispensasjon kan gjevast på vilkår** jf. PBL 19-2. Administrasjonen kan t.d setje krav til uteareala som eit vilkår for å kunne gje dispensasjon. Vi ber likevel om at det ikkje vert stilt strengare krav enn det som er gjort i andre byggesaker innan planen, der det er oppført bygg med to einingar.

**b. Tomta er i seg sjølv ikkje egna for tomannsbustad uavhengig av planføremål**

Dette er ein påstand som kjem frå ei rein skjønnsmessig vurdering, og som ikkje vidare er grunngeve, anna enn; *Etter ei heilskapleg vurdering av saka og dei faktiske forholda på eignedomen.*

Vi kan igjen sjå til kommuneplan for Lindås kommune der pkt. 2.4 seier: Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup>

I dispensasjonssøknaden oppgjev vi mellom anna at det i kommuneplanen er sett eit minstemål for tomannsbustader på 1000m<sup>2</sup>, og at vår tomt er større enn dette.

Jf. pkt. a over, viser vi at det også er fult mogeleg å tilfredstillast kommuneplanen sitt krav om MUA 200m<sup>2</sup>.

Vi tilfredstiller då fullt ut kommuneplanen sine kriterier for tomannsbustad.

Etter vår vurdering kvalifiserer dette til at tomta er egna også for bygging av tomannsbustad.

-

I den vidare vurderinga peikar og administrasjonen på presidensverknader for vidare utbygging innan reguleringsplanen. Vi har i dispensasjonssøknaden vist til eignedomen si unike plassering i feltet, der den visuelt og landskapsmessig kan sjåast i samanheng med KS1/bustadene rundt leikeplassen:

*Eigedomen ligg som den einaste på nedsida/øst av tilkomstveg og i direkte grense til område for 4-mannsbustadene og leikeplass på KS1 (konsentrert småhus), og landskapsmessig lyt sjåast i samanheng med dette feltet. Eigedomen er også knytt til KS-feltet ved at den har del i fellesleikeplass på dette området jf. føresegnene pkt. 7.2 Område FS1/eigedomane på oppside av tilkomstvegen/vest vil være meir naturleg å sjå i samanheng. Eigedomen har dermed unik plassering i høve desse forholda, og ein dispensasjon vil ikkje kunne skape presedensverknad i høve andre tomtar i feltet.*

Vi kan og nemne at næraste nabo er ein tomannsbustad

Administrasjonen peikar og på at ein tomannsbustad i ei høgde visuelt sett vil bryte med dei bygde omgjevningane. Vi vil som i punktet over vise til plassering av tomta som etter vårt syn landskapsmessig ligg i sterk tilknytning til KS1 og at bustaden og løysinga totalt sett vil gje området meir visuell heilskap enn om det vert sett opp ein einebustad i 3 høgder slik planen tilseier.

Vil vi også nemne, som i søknaden, at løysinga vil gje mindre innsyn til felles leikeplass og elles til uteplassane for bustadene i KS1, der mange av desse har sin solplass ved inngang (mot leikeplassen). Dersom det vert ført opp ein bustad i 3 høgder, vil denne i

sterk grad dominere omgjevandene og ein vil ein ha kjensle av at "nokon sitt å ser på deg".


Til slutt vil vi understreke at vi ar arbeidd mykje med løysing for dette tiltaket, og det er gjort fleire vurderingar i høve utforming og plassering. Med vår løysing vert det tatt omsyn til naboar og leikeplass (utsikt/innsyn), at området for ei heilskapleg visuell karakter ved at bygget vert meir i samsvar med utforminga til bygningane som grensar til leikeplassen. Vidare vil ei skråning mot leikeplassen også gje området heilskap ved at det vert eit samanhengande skråning på vestsida av leikeplassen. Leikeplassen vert på denne sida ramma inn av eit heilskapleg samanhengande grøntområde.

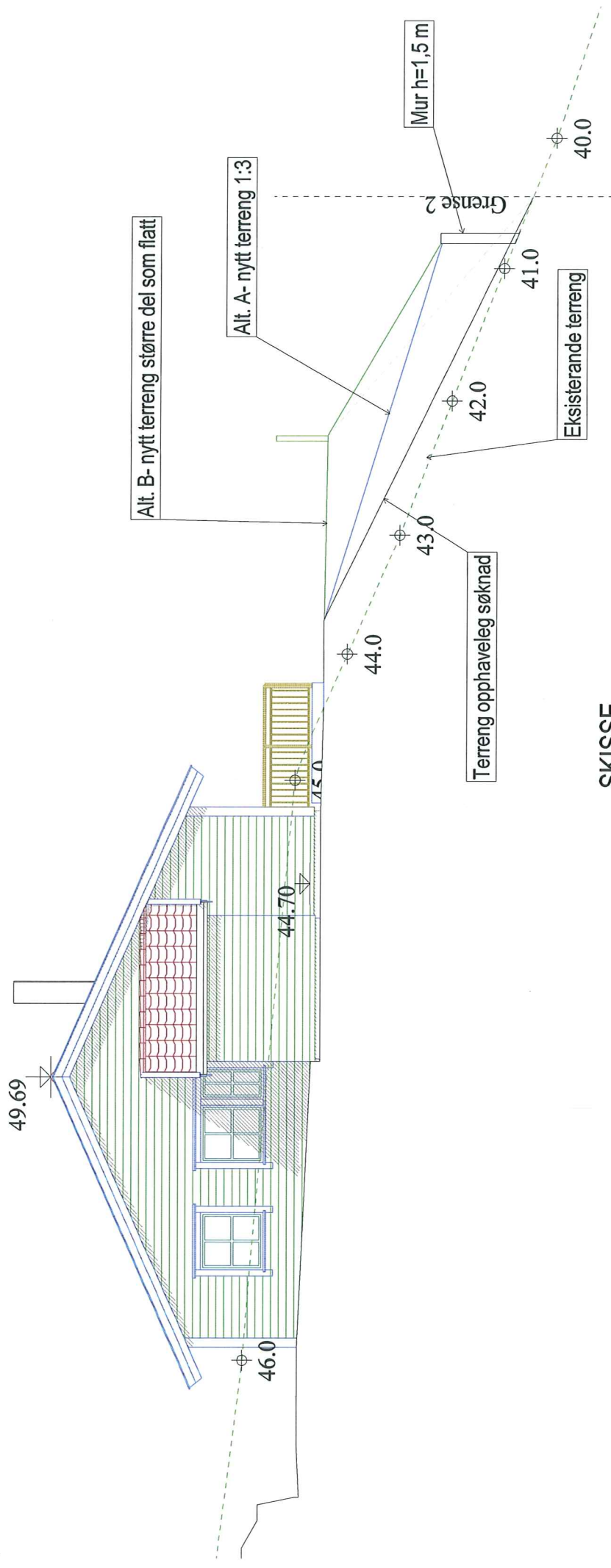
#### Dialog

Vi har i denne saka bede om dialog med administrasjonen, gjennom eit innsendingsmøte når søknaden skulle sendast inn. I eit slikt møte kan vi saman gå gjennom saka, og meir i detalj forklare løysingane og korleis vi har tenkt, mellom anna i høve uteareala. Administrasjonen hadde ikkje kapasitet til dette, men ville ta kontakt om det var behov for avklaringar.

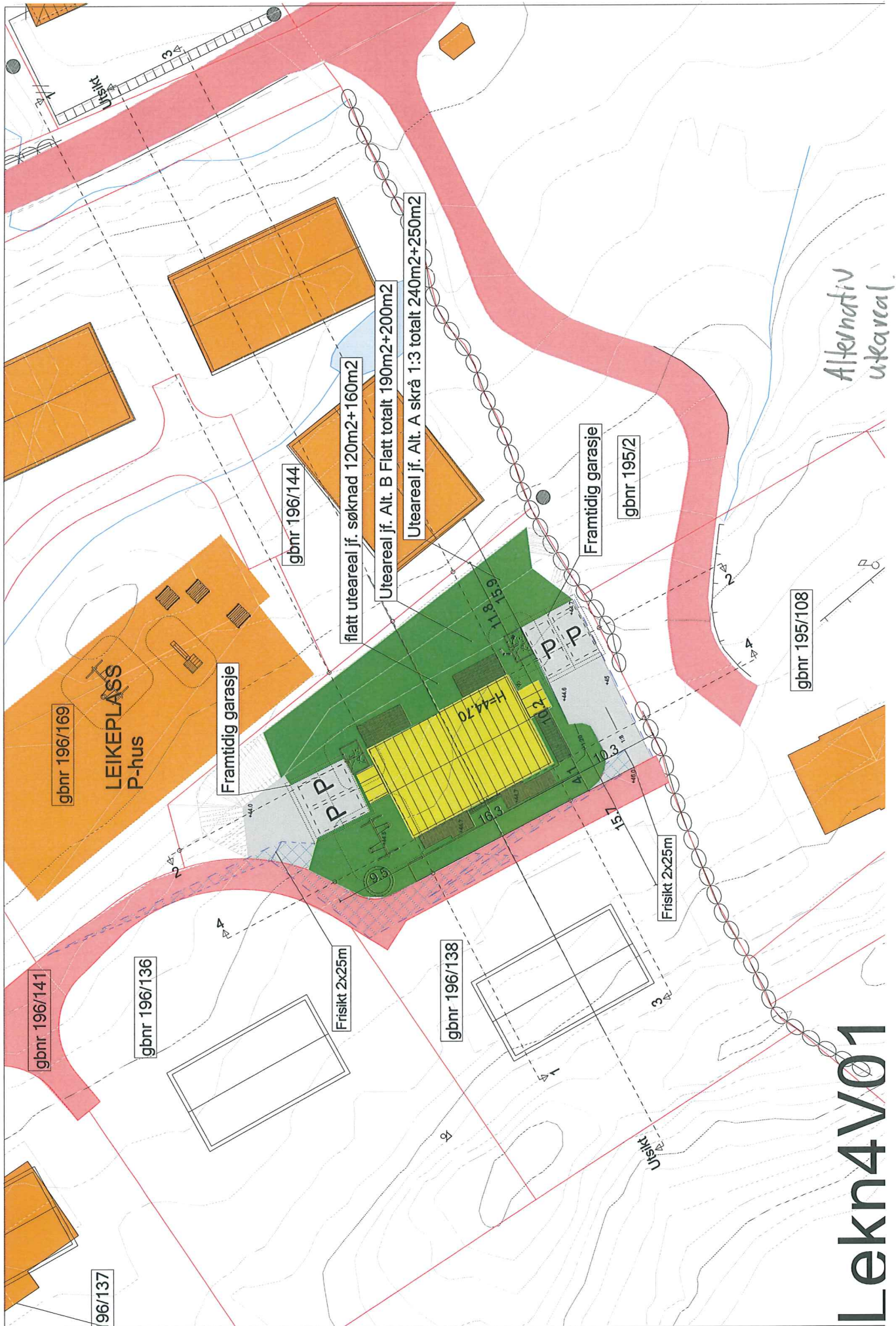
Vi er som nemnd innstilt på å gjere delar av utearealet på nedsida/skråninga betre om kommunen stiller dette som krav. Vi stiller gjerne opp på møte, slik at vi saman kan finne løysing på dette.

Med vennleg helsing  
For Reigstad Bygg og Eigedom as

  
Kjell-A. Reigstad  
Ansvarleg søkjar



SKISSE  
 Ny løsning terreng/skråning mot leikeplassen  
 M=1:100



Alternativ  
uteareal

# Lekn4V01