

Lindås kommune
Kvernhusmyrkane 20
5914 ISDALSTØ

Og naboar til gbnr 134/132

Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan Vindkallen for tilbygg til eksisterande bustad gbnr 134/132, Hilland

Eigedomen gbnr 134/132 er bebygd med mindre bustad i samsvar med byggesak frå 2003, 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 bygningsmasse, tiltaket er tenkt prosjektert i samsvar med krav i planen med føresegner.

Grunnlag for dispensasjon

Det ligg tunge rekkefølgekrav i planen, 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. Administrasjonen opplyser på førehandskonferanse 18.11.14 at det ikkje ligg føre utbyggingsavtale, og at dette arbeidet/prosessen ikkje er starta opp. Det vart og opplyst at det kan vere fleire forhold rundt løysing med rundkjøring som ikkje er avklart. Det kan synast at ferdiggjering av rekkefølgekrav kan dra ut i tid.

Tiltakshavar ønskjer å få realisert sitt påbygg våren 2015 og ønskjer ikkje å vente på gjennomføring av alle krava til rekkefølge. Det vert difor søkt om dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon

Det vert søkt om dispensasjon frå føresegnene pkt. 1.3 *rekkefølgekrav*, 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 ikke 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 ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

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 rekkefølgjekrava. Dette kan i verste fall ta fleire år.

Tiltakshavar sin bustad på BYA 60 m²/BRA 63 m² er liten og planløysinga er ikkje funksjonell. Bygget er opphaveleg eit hytte som vart bruksendra og bygd til i 2003/2004. Tiltakshavar er i ein situasjon der det er trong for meir areal og har eit sterkt ønskje om å få både å få laga til ei meir funksjonell løysing, samt få etablert fleire soverom. Ein ser føre seg å rive den eldste delen, og føre opp eit tilbygg i 2 etasjar (1 etasje + loftetasje) slik at samla areal vert om lag BYA 125m²/BRA 180m². Tiltaket vil vere innanfor dei føringane som ligg i planen/føresegnene, mellom anna utnyttingsgrad, mønehøgde, takvinkel, uteareal og parkering m.v.

Eigedomen har vore 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 ikkje kunne sjå føre seg då planen vart utarbeidd. Ein kunne i so fall ha bede om unnatak i føresegnene frå rekkefølgjekrav 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, skapar elles ingen vanskar for realisering av planen.

Når utbygginga av feltet startar lyt ein knyte seg til nytt avløpsanlegg og ny tilkomst i samsvar med planen. Ein vil i samband med planlegginga av tiltaket legge til rette for dette.

Vurdering av tilhøvet til §19-2-**Omsyna bak bestemmelsen i føresegnene og lova sin føremålsbestemmelse**

Rekkefølgjekrava 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 på ein eksisterande eigedom endrar ikkje desse forholda eller gjev andre konsekvensar for gjennomføring av rekkefølgjekrava. Omsyna bak bestemmelsen vert difor ikkje sett til sides.

Vi kan ikkje sjå at tilbygg til eksisterande bustad vil kome i konflikt med loven sin formålsbestemmelse. Tvert i mot vil tilbygget vere til det beste for tiltakshavar, som vil få vesentleg betre buforhold, og kunne utvikle sin familie på staden. På eigedomen står det ein mindre bygning. Med oppføring av tilbygg vil eigedomen vere meir i samsvar med dei bygningane som vil kome rundt, slik at bustadfeltet vil få eit meir sams preg, noko som lyt vere ei utvikling som er til beste for samfunnet og framtidige generasjonar. Tilbygget vil verte oppført etter byggereglane i teknisk forskrift, som vil gje vinst i høve helse, miljø, tryggleik og tilgjengelighet, og som vil fremje berekraftig utvikling både for tiltakshavar, samfunnet og framtidige generasjonar .

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. Eigar er innstilt på å planleggje løysing for seinare tilknytning til infrastrukturen i ny plan. Tiltaket vil dermed ikkje gje ulemper for gjennomføring av krava til rekkefølgja i planen.

REIGSTAD BYGG & EIGEDOM AS

Heilskapsløysing med kvalitet i fokus

Søknad om dispensasjon

Gnr/bnr 134/132

Tilbygget vil vere i samsvar med plan, og vil vere med på å gje området ei meir helskapleg estetisk utforming. Tiltakshavar har behov for større areal no, alternativet vil vere å flytte.

Dersom ny eigar ikkje har behov for utviding eller endring, og set seg i mot tilknytning til planen, kan dette skape ulempe og konflikstar ved opparbeiding av feltet. Den eksisterande bustaden vil heller ikkje vere i samsvar med intensjonen i planen, der arkitektonisk kvalitet vert trekt fram, noko som og lyt sjåast på som ei ulempe.

dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dispensasjonen vil ikkje gje negative konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjengelegheit. Tilbygget skal oppførast i samsvar med reglane i teknisk forskrift (TEK10), som vil medføre betre forhold i høve helse (inn klima-romhøgde- trivsel), Miljø (energieffektivitet), tryggleik (t.d brannvarslar med straumtilkopling), og tilgjengelegheit (Universell utforming av bustaden/tilgjengeleg bueining).

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. Tiltakshavar har trong for utviding no, og vil i samband med prosjektet planlegge for seinare tilknytning til ny infrastruktur. Prosjektet vil gjere at eigedomen vil framstå meir i samsvar med intensjonen i planen i høve estetikk. Tilbygget vil gje eigar vesentleg betre buforhold, og når gjeldande byggereglar vert lagt til grunn, vert tiltaket til gunst for og vil gje ei berekraftig utvikling for eigar, samfunnet og framtidige generasjonar.

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

Med helsing

Kjell Reigstad
Ansvarleg søkjar

Kristoffer Lunde
Eigar av gbnr 134/132



Vedlegg:

Situasjonsplan 902- viser eksisterande forhold, tilkomst og tilknytning VA

Situasjonsplan 903- viser kva som skal rivast, samt nytt tilbygg, elles ingen endring

Situasjonsplan 904- viser tilbygg og seinare mogeleg tilknytning til veg og VA i samsvar med reguleringsplan.