



Entreprenør og Tømrarverksemd



LINDÅS KOMMUNE	
Klartingsdato	
10. 12. 2014	
Ark. saknr	Saksnr
14/1734	
Stadn	Byggetype

Til
Medlemmene i Plan og Miljøutvalet
Lindås kommune

03.12.2014

Merknad til administrasjonen si saksutgreiing gbnr 196/139, Midtgård Leknes
Me viser til avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve datert 29082014, vår klage datert 12.09.2014 og kommunen si saksutgreiing til politisk handsaming.

Me viser til våre underliggjande merknader og ber Plan og Miljøutvalet gjere følgjande vedtak:

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

Grunngjeving for vedtaket:

Reguleringsplanen gjer rom for tvil i høve reguleringsføremål
Saka vil ikkje gje presidens, då plassering av tomte er spesiell
Tiltaket vil gje området ein god heilskap
Det er teke omsyn til utsikt for naboar, samt innsyn på leikeplass og uteareal
Berørte naboar er samde i tiltaket
Tomta oppfyller krav til storleik for tomannsbustad jf. kommuneplanen.
Storleik på uteareal og parkering er i samsvar med reguleringsplanen
Næraste nabo er ein tomannsbustad
Fordelane er klart større enn ulempe etter ei samla vurdering

Kort om saka.

Vi har søkt om å setje opp ein mindre tomannsbustad i bustadfeltet på Midtgård.
Vi og naboane er samde om at dette er den beste løysinga for området i høve utsikt, innsyn til felles leikeplass og uteområde for leilegheitsbygg, samt at løysinga vil gje området eit god visuell løysing. Ei løysing med bygning i 3 høgder tett ved leikeplass og område for leilegheitsbygg gjev etter vårt syn store ulemper for omgjevnadane

Striden med administrasjonen går på om

1. Er dette ei tomt for tomannsbustad jf. reguleringsplanen?
2. om ikkje- kan det gjevast dispensasjon?

VISJON:HEILSKAP
OG KVALITETGjervik Ytre
5914 IsdalstøOrg.nr :
982 231 345epost: post@reigstadbygg.noheimeside: www.reigstadbygg.noDagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no**Bygg**Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@reigstadbygg.noFagleg leiar
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.noTeikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter**Entreprenør**Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.noGraving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

1. Er dette tomt for tomannsbustad jf. reguleringsplanen?

Vi kjøpte tomta med bakgrunn i dei opplysningane som låg tilgjengelege i kommune sitt offentlege planregister; reguleringsplankart og føresegner. Dette er dei juridisk bindande dokumenta som utgjer Reguleringsplan, og som utbyggarar, tomtekjøparar administrasjonen og dei folkevalde lyt forhalde seg til.

Miljøverndepartementet sin planretteleiar T-1490 som ligg til grunn for planarbeid sa oss: (1) frittliggjande småhusbebyggelse... Om ikke annet er gitt i bestemmelser, skal disse tolkes som (1) 1- eller 2-mannsboliger... (sjå vedlegg)

Vi tok før kjøp kontakt med byggesaksvakta i kommunen, som gav oss den same vurderinga i høve definisjonen av "frittliggjande småhusbebyggelse".

Administrasjonen har seinare funne at det er *klart* at intensjonen med planen har vore einebustader i dette området. Hovudargumentasjonen finn dei i *førearbeida* til planen. Vi vil peike på at førearbeida, her under planbeskriving, merknader frå administrasjonen, utval og andre ikkje har juridisk verknad, og vert gjerne endra gjennom ein lang planprosess. Difor har berre plankart og føresegner juridisk verknad.

På plankartet står det:

FS

Frittliggjande småhusbusetnad (111)

(farge, tekst og kode i samsvar med T-1490)

I føresegnene står det under §4 BYGGEOMRÅDE

4.1 Frittliggjande småhusbusetnad (FS 1 – 8)

I områda skal det byggjast frittliggjande bustader slik det går fram av planen. Maks.utnyttingsgrad innafor dei enkelte områda er vist på plankartet (BYA -bebygd areal / tomteareal i %). Parkering skal skje på eigen tomt.

Vi meiner at dersom det berre var tenkt einebustader her, skulle det i alle fall ein eller annan plass i denne teksten stått **einebustader**. Ordet *einebustad* berre nemnd i føresegnene under pkt 3.4 parkering

Ordet *frittliggjande småhusbusetnad* er nemnd 4 gonger- her under §2- 1. byggeområde, 3.5 uteopphaldsareal, §4 byggeområde 4.1 (hovudpunkt og underpunkt "frittliggjande bustader"

Spesielt pkt. 3.5 *Det skal avsetjast min. 50 m2 fellesareal pr. husvære for frittliggjande busetnad* indikerer meir ein eit husvære innan frittliggjande busetnad.

Vi vil og peike på at administrasjonen i anna sak har skreve:

Vedtekne reguleringsplanar består vanlegvis av stadfesta plankart og eitt sett tilhøyrande føresegner. Desse utgjer det juridiske dokumentet som får rettsverknader etter plan- og bygningslova. Og at dei i same sak viser til T-1490:

Omsøkte tiltak er plassert i strid med regulert byggplassering slik det er vist på reguleringsplankartet. For meir informasjon vert det vist til Miljøverdepartementet sin rettleiar T-1490.

Det kan vere likevel at det er einebustad som er intensjonen i planen. I vår klage har vi meint at forhalda som er nemnd lyt telje med når kommune skal vurdere om det kan gjevast dispensasjon. Kommunen har i si saksutgreiing ikkje vurdert dette forholdet i det heile.

2. Kan det i so fall gjevast dispensasjon ?

Kommunen har i sitt avslag kome fram til at det ikkje kan gjevast dispensasjon.

- A. Uteareala er ikkje gode nok
- B. Tomta er ikkje egna for tomannsbustad.

A. Uteareala er ikkje gode nok

Vi har i vår klage utdjupa at tomta har uteareal i samsvar med reguleringsføresegnene:

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

Vi har i klagen peika på at areala på hhv 120 og 160 m2, tilfredsstillar intensjonen bak MUA jf. grad av utnytting

Vi har og i klagen vist at vi med små grep kan få til ein MUA på 200 m2 pr husvære om kommunen ønskjer dette, (slik det er krav om etter kommuneplan), men vi meiner at det ikkje bør stillast strengare krav enn det som er nemnd i føresegnene (2x 50 m2). Uteareala er difor meir enn tilfredsstillande jf. planen. Kommunen har ikkje vurdert våre nye punkt/løysingar i klagen.

B. Tomta er ikkje egna til tomannsbustad.

Vi har i søknaden og klagen vist til at tomta er over 1000 m2 noko som er storleikkravet i kommuneplanen for Lindås. Vi har vist at det er gode tilhøve i forhold til sol/utsikt, uteareal, parkering (også plass til seinare garasje), og at dette er i samsvar med krava i planen.

Vi har og våre på synfaring på tomta, fleire gonger. Prosjektet er planlagt i detalj, mellom anna ved hjelp av digitalt 3D kart, som gjev oss dei beste føresetnadane for å gjere gode val og løysing av prosjekt. Kommunen har ikkje dette verktøyet.

Bustaden er prosjektert etter krava til Universell utforming (tilgjengeleg bustad) også i høve til stigning frå parkering og til uteområde. Tomta er definitivt egna for tomannsbustad.

Elles vil vi peike på at

Vi har vore i aktiv dialog med naboar, og dei er samde med oss. Dette er den beste totalløysinga for området, både i høve naboar, felles leikeplass, visuelle kvalitetar m.v. Tomta har spesiell plassering som einaste på nedsida av veg, inntil leikeplass og område for leiligheitsbygg og vil ikkje kunne gje presidens for andre.

Alternativet med bustad i 3 høgder tett ved leikeplass og området ved leiligheitsbygg vil etter vårt syn gje negative verknader for alle. T.d nabo i nord vil tape mykje utsikt og lys. Eit slikt stort bygg vil med si plassering elles dominere omgjevandane og gje meir direkte innsyn til felles leikeplass og uteplassane til dei som bur i område for leiligheitsbygg.

Innsende søknad og klage utdjuar punkta over.

Nye argument frå administrasjonen

Kommunen har i si klagebehandling i liten grad teke stilling til innhaldet i klagen, og dei momenta vi kjem med. Dei har i staden brukt sine ressursar på å forsterke avslaget.

I denne forsterkinga kjem det nye argument, mellom anna vert det no vist til fleire sitat frå planbeskriving, og til uttale frå direktoratet. Vidare seier dei no at ein dispensasjon vil vere i vesentleg konflikt med intensjonen i planen, og at dispensasjon vil få store konsekvensar. Når det gjeld uteareal er det no ikkje kvaliteten som er problemet, men at arealet ikkje er avsett til tomannsbustad. Dette er argument som vi i utgangspunktet ikkje får høve til å imøtegå, og som er uheldig jf. forvalningslova §17 *Partene bør også for øvrig gjøres kjent med opplysninger av vesentlig betydning som det må forutsettes at de har grunnlag og interesse for å uttale seg om, og som parten etter 18 og 19 har rett til å gjøre seg kjent med*»

Vi får inntrykk av at administrasjonen har ei svak sak i utgangspunktet, og når vi imøtegår avslaget på alle punkt i klagen, finn dei nye argument som vi berre kan seie i mot ved å skrive brev direkte til utvalsmedlemmane.

Merknader til saksutgreiinga elles

Sitatet nederst på side 1 " det er lagt opp til 61 nye bustader..." kan gje inntrykk av at dette er henta frå reguleringsplanen/føresegner. Sitatet er ein del av planbeskrivelsen, som vert endra i løpet av ein planprosess.

Øvst på side 2 står det:

"Ein dispensasjon her vil vere i vesentleg konflikt med intensjonane bak planen, og gi store konsekvenser for bruken og den seinere utviklinga av feltet". (vår understrekning)

Etter vårt syn er dette store ord som vert misbrukt. Intensjonen med planen er å leggje til rette for bustader. Ein tomannsbustad er vanlegvis to einebustader som er sett saman under eitt tak slik som her. På tomte kan det jf. adm. si vurdering byggjast einebustad med utleige (2 einingar). Vi og meiner det ligg til rette for ein tomannsbustad som og inneheld 2 einingar.

At dette vidare vil gje store konsekvensar for *bruken* av feltet fell på steingrunn hjå oss. I høve utvikling av feltet, *kan* dispensasjon gje presidensverknader. Vi meiner klart at tomte si plassering på nedsida av tilkomstveg, med grense til leikeplass og område for leiligheitsbygg gjer at andre tomter "midt" blant einebustader ikkje kan sjåast på som like.

Under punktet "administrasjonen sine vurderingar" nedst side 3 og side 4

Ein viser her til uttale som er gjeve frå direktoratet (DIBK). For oss virkar dette som tilfeldig utdrag av ein større uttale, eventuelt fleire kjelder. Vi finn det mellom anna merkeleg at det ikkje er vist til Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1490 som gjev klare føringar for dette (sjå vedlegg). Vidare at Departementet vert trekt inn i uttalen når det er Direktoratet som skriv uttalen.

Konklusjonen frå administrasjonen er at det er kommunen sitt skjønn som skal leggjast til grunn ved vurdering av planføre mål. Administrasjonen har konkludert med at tomte skal nyttast til einebustad og at den uavhengig av planstatus ikkje er eigna for tomannsbustad.

Likevel opnar dei for tomannsbustad jf. siste del, men då gjennom ei planendring. Vi finn dette noko merkeleg då dei allereie har konkludert med at tomte ikkje er eigna for dette føremålet.

Vi ber politikarane ta grep i denne saka

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as

Kjell-A. Reigstad, Ansvarleg søkjar