



Valle Bygg
Hopsdalsvegen 31A
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3768 - 14/16652

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
07.07.2014

Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/564 Lindås

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Kristoffer Valle Mellingen
Ansvarleg søkjar: Valle Bygg
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 bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 243 m² og bygd areal (BYA) ca. 150 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26,94 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne føre opp ein tomannsbustad, på ein tomt som i reguleringsplanen er avsett til einebustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.10.2013. Lindås kommune beklagar lang sakshandsamingstid.

Sakshandsamingsfrist

Etter pbl § 21-7 1.ledd 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 Kolås III del av gnr. 107 bnr. 108 er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen. I plankartet er det på omsøkte eigedom vist einebustad med garasje. Reguleringsplanen vart endra med vedtak i kommunestyret i 2006, det følgjande vedtak vart fatta:

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- d) *Det kan førast opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- e) *Det kan førast opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- f) *Det kan førast opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- b) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgd, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrensar påført plankartet. høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.*

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes om dispensasjon for tillegget til §1, og det som det søkes om er å kunne oppføre en tomannsbolig der det er illustrert på plankartet en enebolig. Boligen oppføres i 1 høyde, over et plan med tillegg av kjeller.

Det er ingen endringer i husets størrelse, høyde, plassering eller kote i forhold til den søknaden som er sendt tidligere.

Bakgrunnen for ønsket om en dispensasjon er at det for tiltakshaver, som er førstegangsetablerende, vil være en rimeligere innfallsport til boligmarked med en 2-manns bolig. Dispensasjon søkes og med bakgrunn i målet med planendringen, som er å legge til rette for mer konsentrert boform i den vestre delen av endringsområdet.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteken 16.10.2013.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 82,5 og mønehøgde på kote ca. + 90.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vass- og avløpsverket den 26.05.2014.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak på vilkår datert 22.04.2014. Eigeidommen har regulert atkomst gjennom reguleringsplanen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av bygg i forhold til nabogrenser. Situasjonsplanen viser ikkje uteoppshaldsareal for bueingane eller samla tal parkeringsplassar for tiltaket.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

VURDERING:

Dispensasjon

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 ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 leggjast 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 samanheng 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.

Omsøkte eigeidom er i reguleringsplanen avsett til bustad. I plankartet er det illustrert ein einebustad med garasje på denne eigeidommen. Ved reguleringsendring av planen i 2006, vart følgjande vedtak fatta av kommunestyret:

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- d) *Det kan først opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- e) *Det kan først opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- f) *Det kan først opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- b) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgde, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrensar påført plankartet. høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.*

Då det er illustrert einebustad på denne eigeidommen, vil oppføring av ein tomannsbustad krevje dispensasjon frå reguleringsplanen.

I dispensasjonssøknaden er det vist til:

«Bakgrunnen for ønsket om en dispensasjon er at det for tiltakshaver, som er førstegangsetablerende, vil være en rimeligere innfallsport til boligmarked med en 2-manns bolig. Dispensasjon søkes og med bakgrunn i målet med planendringen, som er å legge til rette for mer konsentrert boform i den vestre delen av endringsområdet.»

i føresegnene til reguleringsplanen for Kolås III er det opna for at det kan byggast tomannsbustader på tomter som naturleg let seg dela i to parsellar. I reguleringsendringa i 2006 har ein i tillegg hatt ein gjennomgang på kva eigedommar som eignar seg for fortetting. Omsøkte eigedom var ikkje ein eigedom som ein då meinte eigna seg for ein tomannsbustad.

Dispensasjonssøknaden er i hovudsak grunngeven i økonomiske forhold for tiltakshavar. Utgangspunktet etter pbl § 19-2 er at økonomiske forhold er ikkje eit relevant omsyn for dispensasjonsvurderinga.

Etter administrasjonen si vurdering er det gjort ei konkret vurdering av kva eigedommar som kan byggast med tomannsbustad, jf. planendringa i 2006. Vidare er administrasjonen si vurdering at denne eigdommen ikkje er ein eigedom som naturleg let seg dele i to parsellar, ut frå tomtens utforming. Ein kan heller ikkje sjå at ligg føre ein overvekt av omsyn som talar for dispensasjon i denne saka. Etter ei heilskapleg vurdering meiner administrasjonen at ein dispensasjon i denne saka vil undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy og at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av tomannsbustad ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Ansvarsrettar:

Etter ein gjennomgang av innsendte søknadar om ansvarsrettar så er det følgjande dokumentasjon som ikkje er sendt inn:

- Søknad om ansvarsrett for føretaket Vest Oppmåling AS
- Det er ikkje sendt inn dokumentasjon på referanseprosjekt ved søknad om lokal godkjenning for føretaka Valle Bygg og Ragnvald Valle (blankett 5160)

VEDTAK:

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

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg.

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 grunngevast.

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/3768.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lindås kommune sitt gebyrregulativ for 2013 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
C.1.1	Kartbasis	1	500
C.4.1	Dispensasjon frå reguleringsplan	1	7.500
C.5.2.b	Første bueining	1	12.400
C.5.2.b	Andre bueining	1	9.300
	Totalt gebyr å betala		29.700

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
konstituert fagleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kristoffer Valle Mellingen Hopsdalsvegen 5915 HJELMÅS
31A

Mottakarar:

Valle Bygg Hopsdalsvegen 5915 HJELMÅS
31A