



Krom Holding AS
Kvassnesvegen 32
Kåre Romarheim
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3962 - 15/22623

Saksbehandlar:
Nora Gjerde
nora.gjerde@lindas.kommune.no

Dato:
18.06.2015

Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av tomannsbustad - Gbnr 137/771 Alver

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing
Nora Gjerde
administrasjonssekretær

Dokumentet er signert elektronisk.

Andre mottakarar:

Krom Holding AS
Nordhordland Ingeniør og Byggmesterforretning AS
Bjørn Arne Mo
Trond Ivar Olsen



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
076/15	Plan- og miljøutvalet	PS	19.05.2015
088/15	Plan- og miljøutvalet	PS	10.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	14/3962

Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av tomannsbustad - Gbnr 137/771 Alver

Vedlegg:

Søknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg - gbnr 137/771 Alver
Søknad om løyve i eitt trinn - gbnr 137/771 Alver - tomannsbustad og parkering
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Nabovarsling
Situasjonsplan
Teikningar
Redgjørelse
Søknad om ansvarsrettar
Boligspesifikasjon
Godkjenning av søknad om deling 137/481 Alver - 18.01.2013
Byggesak på eigedom gbnr 137/771 - uttale
Søknad dispensasjon - gbnr 134/771 Alver - bustad og parkering
137771 førehandsuttale til byggesak20150317091443

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 gis det ikkje dispensasjon frå rettsverknaden av reguleringsplanen for Ikenberget for oppføring av tomannsbustad som vist på innsendt søknad på gbnr 137/771, jf. pbl §§ 12-4 og 1-1.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Kommunen avslår søknad om etablering av tomannsbustad og etablering av avkjørsle nr. 2. Tiltaket er i strid med reguleringsplanen med føresegner og pbl § 29-2. Omsøkte plassering av bygningen i strid med regulert byggegrense mot offentlig veg, og pbl § 29-4 annet ledd når det gjeld avstand til nabogrense.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 076/15

PM - behandling:

Kåre Romarheim-Krf var ugild i handsaming av denne saka grunna eigarinteresser i tomten. Sæbjørg Hageberg Kjekka-Krf gjekk inn for han.

Framlegg frå Alf Angelskår-Krf:

Plan- og miljøutvalet vil på synfaring før neste møte i PMU, der dei som har fått nabovarsel

også får melding om synfaringa.

Framlegget frå Alf Angelskår-Krf vart vedteke med 6 røyster (Kjetil Melvær-Frp, Halvard Rydland-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Jan Erik Hope-H, Sæbjørg H. Kjeksa-Krf, Alf Angelskår-Krf).

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet vil på synfaring før neste møte i PMU, der dei som har fått nabovarsel også får melding om synfaringa.

Plan- og miljøutvalet - 088/15

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kåre Romarheim-Krf var ugild i handsaming i denne saka grunna eigarinteresser i tomten, Sæbjørg Hageberg Kjeksa-Krf gjekk inn for han.

Fellesframlegg frå H, Sp, Bent Risøy-Krf, Astrid Namtvedt Sylta-Ap:

Plan- og miljøutvalet har vore på synfaring. Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremål.

Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgende vilkår:
Utnyttingsgrad er 0,30 BYA. Det kan kun byggast ein bustad. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.

Fellesframlegget vart vedteke med 6 røyster (Jan-Erik Hope-H, Ingrid Hindenes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Bent Risøy-Krf, Astrid Namtvedt Sylta-Ap, Kjetil Gjerstad-Sp)

Rådmannen sitt framlegg fekk 2 røyster og fall (Ståle Hauge-Ap, Sæbjørg Hageberg Kjeksa-Krf).

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet har vore på synfaring. Tomten ligg som siste tomt i eit allereie eksisterande bustadfelt, og tomten kan nyttast til bustadføremål.

Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå Reguleringsplanen sin bestemmelse avsnitt A avsnitt 1, på følgende vilkår:
Utnyttingsgrad er 0,30 BYA. Det kan kun byggast ein bustad. Bygget kan kun være i to høgder, inklusiv underetasje.

Saksopplysninger:

Plan- og miljøutvalet skal som førsteinstans ta stilling til søknaden om dispensasjon motteken 05.05.2014 samt søknad om tiltak journalført 29.04.2014.

Vurdering av søknaden

1 Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har har sendt inn søknad om ansvarsrett og kan godkjennes for ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L	
SØK	1		Nordh. Ing. og byggm. Forr.	995671891	S	
PRO	1	Alt ansvar unntatt sanitærinst. og stikkl.	Nordh. Ing. og byggm. Forr.	995671891	S	
PRO	1	Sanitærinst. og stikkl.	Knut Farstveit Rør & Sveis	967865249	S	
UTF	1	Alt ansvar unntatt sanitærinst. og stikkl.	Nordh. Ing. og byggm. Forr.	995671891	S	
UTF	1	Sanitærinst. og stikkl.	Knut Farstveit Rør & Sveis	967865249	S	
KON	1	Lufttetthet og våtrom	Byggmester Karsten Strand AS	997991931	S	
*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning						

2 Søknaden

Søknaden omfattar oppføring av ein tomannsbustad, med BRA på 421 m² (2 etasjer). Av dette er **371 m²** bustad og 50 m² parkeringsareal. Bebygdsareal er opplyst til å være på 267 m². Av dette er 217 m² bustad og 50 m² parkeringsareal (4 biler). Det er søkt om opparbeiding av tilhøyrande uteareal, avkøyrsløse og parkering.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

. Historikk

1. Administrasjonen gav rammeløyve til etablering av 4-mannsbustad på tomte den 13.04.2007.
 - Bruksarealet var opplyst til å være på 401 m² (3 etasjer). Av dette er **301 m²** bustad og 100 m² parkeringsareal. Bebygdsareal var opplyst til å være på 300 m². Av dette er 203 m² bustad og 100m² parkeringsareal (8 biler).
2. Administasjonen gav rammeløyve til etablering av tomannsbustad på tomte den 28.08.2008.
 - Bruksarealet var opplyst til å være på 338 m² (2 etasjer). Av dette er **228 m²** bustad og 56 m² parkeringsareal. Bebygdsareal var opplyst til å være på 261 m². Av dette er

205 m2 bustad og 56 m2 parkeringsareal (4 biler).

3. PMU sitt vedtak vart påklaga av søkjar v/advokstfirmaet Riisa & Co. PMU utsette handsaming av klagen fram til delingssaka vart avgjort. Klagen vart seinare arkivert uhandsama.

Plan- og miljøutvalet har tidlegare handsama søknader knytt til denne eigedomen.

- . Administrasjonen gav rammeløyve til etablering av 4-mannsbustad på tomta den 13.04.2007.

1. Bruksarealet var opplyst til   være på **401 m2** (3 etasjer). Av dette er **301 m2** bustad og 100 m2 parkeringsareal. Bebygdsareal var opplyst til   være på 300 m2. Av dette er 203 m2 bustad og 100m2 parkeringsareal (8 biler).

Dette vedtaket vart påklaga. PMU handsama saka førte gong den 31.05.2007 og senere den 27.06.2007. PMU tok klagen til følgje og avslo s kn d om etablering av 4-mannsbustad (samrøystes vedtak). Avslaget vart påklaga av ansvarleg søkjar. Plan- og miljøutvalet tok ikkje klagen til følgje av oversendte saka til Fylkesmannen. Fylkesmannen stadfesta PMU sitt vedtak.

2. Administrasjonen gav rammeløyve til etablering av tomannsbustad på tomta den 28.08.2008.

2. Bruksarealet var opplyst til   være på **338 m2** (2 etasjer). Av dette er **228 m2** bustad og 56 m2 parkeringsareal. Bebygdsareal var opplyst til   være på 261 m2. Av dette er 205 m2 bustad og 56 m2 parkeringsareal (4 biler).

Dette vedtaket vart påklaga etter at fristen var ute. Leiar av PMU sett fram ynskje om at administrasjonen la fram klagen til handsaming i PMU. PMU tok klagen til følgje og avslo s kn d om etablering av tomannsbustad i møte den 05.05.2010 (samrøystes vedtak). PMU fatta fylgjande vedtak:

 S kn d om løyve til tiltak etter pbl   93 vert ikkje godkjent. Søknaden er ikkje i henhold til reguleringsvedtekene dat. 30.10.2000, punkt A 2. ledd, d  tomten ikkje egner seg for tomannsbolig .

3. PMU sitt vedtak vart påklaga av søkjar v/advokstfirmaet Riisa & Co. PMU utsette handsaming av klagen fram til delingssaka vart avgjort. Klagen vart seinare arkivert uhandsama.

4 Nabotilh ve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova   21-3, og det er registrert merknader frå Bjørn Arne Mo (eigar av Gnr. 137 bnr. 451) og Trond Ivar Olsen (eigar av Gnr. 137 bnr. 481):

1.punkt5.

Det er allerede langt over grensen med trafikk og utkjørsler i dette område.

2.punkt 6.

Dette er ikke riktig ut i fra virkeligheten. Tomten har en fasong som ikke er tilrettelagt for 2 mannsbolig men at dersom dette arealet skal bebygges så er det ut fra estetikk og i forhold til de boligene som er i nærområdet kun enebolig som vil passe inn her.

3.punkt 8.

Enebolig vil glide inn mye bedre ut fra estetikk ,miljø, trafikk og sikkerhet.

3.punkt 11.

Dette punktet er jeg helt uenig i . Vi som grenser til denne tomten ser ikke noe annet enn ulemper .Denne to manns boligen vil dominere fullstendig denne lille tomten .I forhold til at det er i dette området kun eneboliger. Slik denne tomanns boligen ser ut i dag ligner den mer på en 4 mannsbolig slik det vært søkt bygd tidligere .men som heldigvis ble avslått.

Dersom man legger til grunn hva Miljø departementet har sagt tidligere om ny etableringer i områder med eksisterende bebyggelse .Sitat; I områder uten sams struktur bør ikke det nye tiltaket tilføre nok en variant. Men prøve å binde sammen det som er der fra før eller velge en av variantene som er der fra før, og gjerne den som er mest dominerende .sitat slutt.

Trafikksituasjonen her er fra før nesten på grensen til det som er forsvarlig med hensyn til utkjøringer stor tetthet av hus og mange uoversiktlige veikryss .Dette er noe av mange ting i denne som ville tale for at ikke må bygges noe annet enn enebolig på denne tomten.

Videre er det merkelig at denne 2 mannsboligen ligger utenfor byggegrensen og at det ikke er opprettholdt 4meters grense tilnabo.

Slik denne 2mannsboligen ser ut er den mistenkelig lik en fire manns bolig .

Ref:Punkt 12

En dispensasjon har helt klare konsekvenser både for helse ,miljø.sikkerhet,tilgjengelighet og ikke minst estetikken i vårt nærmiljø.

Sammendrag;

Ingen av oss naboer ønsker noe 2 mannsbolig .

Dette ut i fra det som er kommet frem i innholdet i denne klagen

Enebolig er det nærmeste en fornuftig løsning vi vil akseptere.

Ansvarleg søkjar har kommentert protestene:

Til tilsvarets pkt. 1.

Vegavdelingen i Lindås kommune har i forbindelse med delingsvedtaket vurdert forholdene for avkjøring. Vegavdelingen har konkludert med at det kan gis løyve til avkjøring for en tomannsbolig og det fremgår i delingsvedtaket at det er gitt slikt løyve.

Tilkomst:

Spørsmålet om å dele denne eiendommen har vore reist før, og i den sammenhengen var det og søkt om løyve til ny utkøyring i kommunal veg. Dette er det gjeve løyve til i internt notat frå teknisk avdeling til byggesaksavdelinga i kommunen:
"Vegavdelinga vil gje løyve til å etablere avkjørsle for 2-mannsbustad på følgjande vilkår.."
Avkjørsel som det er gjeve løyve til er skissert i situasjonsplan for avkjørsel stempla Lindås kommune Teknisk drift VVA 04.04.2011.
Det ligg såleis føre godkjend plan for avkjørsel frå den nye parsellen.

Forholdet til avkjøring og trafikkbelastning er vurdert i forbindelse med delingssøknad og er dermed ikke en del av de spørsmål som skal behandles i forbindelse med byggesøknad.

Til tilsvarets pkt. 2.

Det er i delingsvedtaket vurdert at tomten kan bebygges med tomannsbolig. Dette anses dermed avklart og er ikke en del av det som skal behandles i forbindelse med byggesaken.

VEDTAK:

Med heimel i pbl §20-1 bokstav m, gjev Lindås kommune løyve til deling av 137/481 slik det er søkt om, og synt på kart stcmpla inn i kommunen 14.12.2012.
Når eiendommen er delt skal resteigedommen ha eit areal på 1,4da.
Arealet skal nyttast i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og utnyttingsgraden skal ikkje vere større enn det løyve til avkjørsel gjev rom for.

Til tilsvarets pkt. 3.

Det er vurdert i delingssøknad at eiendommen kan bebygges med en tomannsbolig.

Til tilsvarets pkt. 4.

Ikke aktuelt.

Til tilsvarets pkt. 5.

Søker står fast på sin konklusjon vedrørende helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Oppsummering:

Fra søker sin side synes det klart at innkommen merknad ikke synliggjør annet en at naboer ikke ønsker en tomannsbolig på eiendommen. Det er viktig for søker å understreke at dette spørsmålet ble avklart i forbindelse med delingssøknad. Delingsvedtaket er ikke påklaget og det som er avklart i delingsvedtaket er derfor endelig.

Kommunens vurdering av merknadene:

Ansvarleg søkjar tek feil når det gjeld forholdet til avkøyrer. Forholdet til avkøyrer og trafikkomsyn elles er ein del av dei spørsmåla som skal handsamast i samband med byggesøknaden. Det er gjeve forhåndsuttale frå vegavdelinga. Vegavdelinga har uttalt at det vil kunne gis avkøyringsløyve i samsvar med tidlegare godkjent situasjonsplan.

Avkøyringsløyve er ikkje gjeve per dags dato.

Ansvarleg søkjar tek også feil når det gjeld forholdet til om det kan etablerast tomannsbustad på tomta. Det er ikkje avklart eller gjort vedtak at ein vil kunne føre opp ein tomannsbustad på tomta. Dette skal handsamast i samband med byggesøknaden. Det går fram av delingsvedtaket at på «den fradelte parsellen skal det eventuelt førast opp eit nytt bustadhus, kanskje med to bustadeiningar». I vedtaket går det fram at «arealet skal nyttast i

samsvar med gjeldande reguleringsplan, og utnyttingsgraden skal ikkje vere større enn det løyve for avkjørsel gjev rom for.» Det er reguleringsplanen som gjeld, men ein får uansett ikkje etablert fleire bueiningar enn det som det blir gitt avkjøringsløyve for.

Det vert elles vist til saksutgreiinga.

5 Uttale frå andre mynde

VA har uttalt at ekisterande offentlege leidningar har naudsynt kapasitet. Tilkoplingsløyve er ikkje gitt per dags dato.

6 Plangrunnlag

- 7 Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Ikenbergen sist endra den 07.02.2002.



Utsnitt av reguleringsplanen



Utsnitt av illustrasjonsplanen for området

Reguleringsføresegnene

I føresegnene av **1978** går det mellom anna fram at areala skal byggjast ut «Som vist på planen», og at «Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggjelinene.» «Vertikaldelte tomannsbustader tillet ein på tomter som naturleg let seg dela i to regulære parsellar».

I føresegnene av **1987** går det mellom anna fram at «Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i illustrasjonsplanen».

I føresegnene av **2000 (siste versjon)** går det mellom anna fram at «Arealet skal byggjast ut med bustadhus slik det er synt i illustrasjonsplanen» «På tomter som er store nok og som eignar seg for det, kan det byggjast tomannsbustader».

Opplysningar om plangrunnlaget

Illustrasjonsplanen er bindande med omsyn til plassering av nye bustadhus, og angir eksakt plassering og storleik på kartet. Det er ikkje i reguleringsplanen eller i illustrasjonsplanen lagt opp til at det skal kunne føres opp bygning på denne nye tomte. Utnyttingsgraden går soleis ikkje fram av reguleringsplanen. Reguleringsplanen med vedlegg vil måtte endrast/justerast dersom den skal gi grunnlag for utbygging på den nye tomte bnr. 771.

Dersom det ikkje er fastsett noko utnyttingsgrad i føresegnene eller på plankartet gjeld fylgjande på generelt grunnlag:

«Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstille kravet til angivelse av grad av utnytting. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningslovens § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging.», jf. Planjuss 2012.

«Etter departementets mening vil bare den del av planen som viser inntegnet bebyggelse kunne være grunnlag for styring av bebyggelsens omfang og utforming. Den øvrige del må endres/justeres dersom den skal gi grunnlag for utbygging.»

Føresegn om tomannsbustad

- 8 «På tomter som er store nok og som eignar seg for det, kan det byggjast tomannsbustader».

Plan- og miljøutvalet har tidlegare som underinstans vedteke at:

«tomten ikkje egner seg for tomannsbolig»

I referat frå førehandskonferanse med søkjar står det at:

«Administrasjonen vil kunne tilrå bebygging av einebustad med uteleige-enhet. Basert på tidligere historikk i delingssak og tidlige byggesaker»

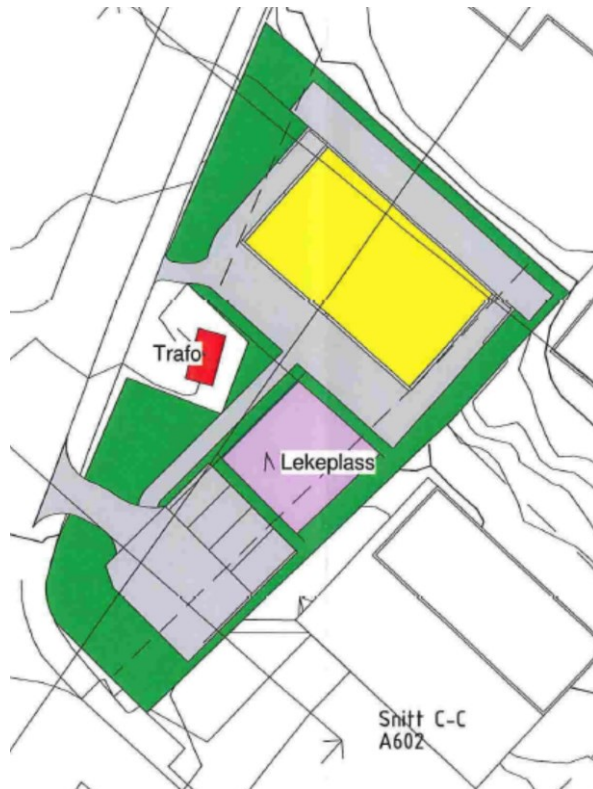
Etter ein konkret og heilskapleg vurdering og etter synfaring på staden, finn vi at tomta ikkje er eiga for oppføring av tomannsbustad. Tomta er heller ikkje eigna for oppføring av eit bustadbygg med omsøkte storleik uavhengig av tallet på bueiningar. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsplanen.

9 Veg og tilkomst

- 10 Det ligg ikkje føre godkjend plan for avkøyrsløse frå eigedomen.
11
12 Det er tidlegare godkjent ei avkøyrsløse skissert i situasjonsplan for avkøyrsløse stempla Lindås kommune Teknisk drift VVA 04.04.2011. Denne falt bort den 04.04.2014.
13
14 Innsendt situasjonsplan avviker også frå tidlegare godkjent løyve. Situasjonsplanen viser at det vert etablert avkøyrsløse nummer 2.
- 15 Teknisk drift har sendt førehandsuttale til byggesak den 17.03.2015:
- 16 Ny søknad om avkøyrsløse må sendast inn og godkjennast av Teknisk drift ved vegavdelinga.

17 Uteopphaldsareal og parkeringssløysningar

Det er skildra parkeringssløysning på tomta, sjå situasjonsplanen under. Det er sett av 50 m² til parkering for 4 biler. Det er vanleg å sette av 18 m² per biloppstillingsplass (72 m²). Arealets storleik synes å vere i det knappaste laget.



På situasjonsplanen er det også skildra ein «lekeplass» på 80 m². Resten av det ubebygde arealet er avsett til «grønt areal». Desse areala er av dårleg kvalitet: areala er plassert inntil vegkant eller som ei smal «stripe» mot naboeigedomar.

Planavdelinga har tidlegare gjeve uttale i forhold til krav til MUA etter kommunedelplanen for Knarvik-Alversund (sjå utvalssak 178/11):

Etter vår vurdering vil det vere avgjerande for saka at det kan dokumenterast tilfredsstillande tilgang på areal for born og unge. Dersom born og unge sine interesser ikkje kan ivaretakast godt nok ved bygging av tomannsbustad, bør ein berre tillate ein bustad på tomten. Viser her til føresegnene for kommunedelplan Knarvik-Alversund punkt 2.4:

2.4. Byggeområde utan krav til reguleringsplan

Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.

Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad).

Plan- og bygningslova § 20-4, 2.ledd punkt a og b.

Nok areal til leik og uteopphald er etter vår vurdering MUA = 200 m² per bueining for ein tomannsbustad, jf. forslaget til føresegner for arealdelen av kommuneplanen.

Vi kan i utgangspunktet ikkje sjå at eigedomen har turvande uteareal for oppføring av ein tomannsbustad som skildra i søknaden.



18 Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn ikkje gode visuelle kvalitetar i seg sjølv eller i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Utnyttingsgraden er opplyst til å vere på %BRA=40,48. Omsøkte tomannsbustad vil dominere tomta som ut frå si fasong og plassering ikkje har tilstrekkelege kvalitetar eller areal for tiltaket.

Bygget er større og meir dominerande enn tidlegare omsøkte bygg på tomta. Tidlegare avsegne søknader på oppføring av firemannsbustad og tomannsbustad hadde henholdsvis eit bruksareal på 301 m² og 228 m² (bustadareal). Omsøkte bustad har eit bruksareal på heile 371 m² (bustadareal)!

Vindusutforming:

Vindusutforminga bør vurderast på nytt. Bygget har store flater utan vindauge. Dersom desse flatane vart utnytta betre, vill dette gi betre dagslystilhøve i romma. Slik det er utforma no, bidreg ikkje storleik og plassering positivt verken for romma sett innanfra eller reint visuelt eksteriørmessig. Vindusplasseringa verkar å ikkje vere godt gjennomtenkt eller gjennomarbeida. Dette bør vurderast på nytt. Ein ber at vindusutforming og -plassering vurderast i eit estetisk perspektiv, jf. pbl §29-2.

Storleik:

Byggets volum er ikkje i skala med bygningane i nærområdet. Ein finn gjerne like store bygg i areal som fotavtrykk, men dette bygget er både langt og bredt i heile lengdane, og framstår difor som svært kompakt. Bygget tek såleis ikkje omsyn til dei bygde omgjevnadene. Vi ber dykk vurdere å gje bygget eit anna fotavtrykk.

Utomhusområdet:

Ein svært stor part av eigedommen er vist dekt med veg/gangveg/parkering. Vi rår dykk til å vurdere ei alternativ løysing på dette som ikkje legg beslag på like store grøntområde

19 Plassering og høgdeplassering

Tomannsbustaden er plassert under 4 meter frå nabogrense mot nordaust og søraust (mur ved sportsbod). Vi kan ikkje sjå at det ligg føre nabosamtykke for plassering nærmare enn 4

meter frå nabogrensa. Det er ikkje søkt om dispensasjon for plassering av tiltaket nærmare enn 4 meter frå nabogrensa. Tiltaket si plassering kan soleis ikkje godkjennast.

Mot offentlege vegar skal avstanden måles frå nærmaste bygningsdel (ikkje fasadeliv). Tomannsbustaden er plasert over byggegrensa mot kommunal veg. Det er ikkje søkt om dispensasjon for plassering av tiltaket over byggegrensa mot kommunal veg. Tiltaket si plassering kan soleis ikkje godkjennast.

Bygningen er plassert nærmare enn 8 meter til nabobustaden på gbnr 137/451. Kommunen vil i eit slik høve sette krav om uavhengig kontroll for brannprosjekteringa , jf. SAK § 14-3.

20 Tryggleik mot fare

- 21 I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

22 Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Søklar skriv følgjande:

23

24

Det er søkt om dispensasjon frå føresegnene for plassering av ny bustadbygg (som vist på innsendt søknad) på eigedomen. Det er søkt om dispensasjon frå «fastsatt utnyttingsgrad».

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin heilskap og tilhøyrande grunngjeving.

Eigedomen er regulert til bustad føremål. Årsaken til at det ikkje er regulert inn bebyggelse på tomta er at eigar av eigedomen på det tidspunkt reguleringsplanen blei utarbeida ikkje ynskja å regulere inn bustad. Kommunen har ikkje vore negativ til bygging av bustad på tomta.

«Grad av utnytting fastsettes for et avgrenset byggeområde definert på et plankart. Hensikten er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal.» I dette tilfelle er dette ikkje definert i plankartet, og det er soleis søkt om dispensasjon frå planen då søklar ikkje vil «justere» planen ved ei reguleringsendring eller starte opp nyregulering.

Konsekvensen av tomta si fasong og plassering medfører at ein ikkje kan bygge kva som helst på denne tomta. Som eit utgangspunkt vil kommunen kunne tilrå oppføring av ein einbustad, kanskje med tilhøyrande utleieeining/sekundæreining. Tomta har etter kommunens vurdering ikkje tilstrekkelege kvalitetar eller areal for ei slik utnyttingsgrad som skildra i søknaden. Omsynet til visuelle kvalitetar er ikkje teke vare på som følgje av at bygget er for dominerande og bryter med eksisterande bebyggelse. Vi finn at tomta blir bebygget i for stor grad, at bygningsmassen blir for volumiøs, samt at det ikkje er avsett

tilstrekkeleg uteoppshaldsareal.

Etter ein konkret og heilskapleg vurdering og etter synfaring på staden, finn vi at tomte ikkje er eigna for oppføring av tomannsbustad som skildra i søknaden. Tomte er heller ikkje eigna for oppføring av eit bustadbygg med omsøkte storleik uavhengig av tallet på bueiningar. Dersom det vert gjeve dispensasjon vil det undergrave det som planen skal tek vare på i reguleringsføresegnene.

Omsyna bak føresegnene i reguleringsplanen blir etter kommunens syn vesentleg sett til sides. Subsidiært finn vi at det ikkje ligg føre ei «klar overvekt» av argumenter som talar for dispensasjon vurdert opp mot dei omsyn planen skal ta vare på.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

25 Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ av 2014. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
9.1.5 Dispensasjon	1	8.500
10.2.1 Basisgebyr bueining nr 1 til og med nr 4	2	27.000
10.1.9 Søknad om ansvarsrett	3	3.000
	SUM:	38.500

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

.....