

14/631

JIBO Consult

Pb. 29

5358 Fjell

Lindås kommune

Kvernhusmyrane 20

5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
15. 04. 2014	
Ark. Saknr.	Løpnr.
Tilstand	Tilgangskode

10.04.2014

Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan tillatelse til tiltak på Gnr. 195 Bnr. 28 Sak nr. 2013/3477

På vegne av tiltakshaver, Egil Arne Økland, klages det på avslag på vår søknad om dispensasjon og rammetillatelse til å oppføre en tomannsbolig og en hybel på eiendommen gnr. 195/28.

Vi har sendt inn en søknad om rammetillatelse og en søknad om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen. En slik rammesøknad skal nødvendigvis være komplett, men kun en søknad om en rammetillatelse slik at vi kan fortsette med vår detaljprosjektering av bygg og eiendom. Utnytting av tomteareal og plassering av parkeringsplasser er ting som vi så som naturlig at skulle høre med under trinn to av en to-trinns søknad.

I sitt avslag på vår søknad viser administrasjonen bl.a. til at det søkes om dispensasjon for å gjennomføre et større arbeid på tomten. Dette medfører kanskje riktighet, men å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen vil medføre at kostnaden blir av en slik størrelse at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligformål og er av en slik størrelse at det er naturlig med fortetting.

Det er derfor ikke slik som det hevdes fra administrasjonen at en innvilgelse av en dispensasjon vil sette hensynet bak kommunens arealplan vesentlig til side.

Det er heller ikke helt riktig at det ikke tidligere er utarbeidet en reguleringsplan for den aktuelle tomten. Straume Rådgivning var godt i gang med å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen, men denne ble lagt død etter at Lindås kommune ikke likte planene om «funkisboliger» på den aktuelle tomten.

Det er således ikke riktig at tiltakshaver prøver å unngå utgiftene med å utarbeide en reguleringsplan ved å søke om dispensasjon for et større arbeid, men tvert imot en naturlig utvikling etter at forsøket med å regulere eiendommen ikke førte igjennom. Det er slik med alle prosjekter at for at de skal lykkes må det være økonomisk forsvarlig. Å utarbeide en reguleringsplan for å sette opp to mindre leiligheter og etablere en hybel i kjelleretasjen er ikke økonomisk forsvarlig med dagens prisnivå.

Videre er det vedlagt et bilde som viser parkering av biler utenfor eiendommen og dette brukes som et argument for å avvise vår søknad. Parkeringssituasjonen er en av grunnene til at tiltakshaver ønsker å oppgradere eiendommen. Med et avslag vil det ikke være hensiktsmessig å gå i gang med arbeidene og parkeringsforholdene vil ikke endres.

Vi har fått et løyve fra Statens vegvesen til å utvide bruken av vår avkjørsel til fylkesveien, dette er gyldig da det ikke er satt noen foreldelsesfrist for vedtaket. Det er heller ingen hindring for hverken å innfri vår søknad om dispensasjon eller ramme tillatelse da det er fullt mulig å sette vilkår ved tillatelsen.

Administrasjonen viser til en telefonsamtale med Statens vegvesen hvor det hevdes at det må sendes inn ny søknad. Jeg har snakket med Roald Gulbrandsøy i Statens vegvesen som behandler slike søknader for vegvesenet i det aktuelle området og han kjenner ikke til en slik samtale. Øystein Hagesæter som utformet mitt vedtak kjente heller ikke til en slik samtale. Vi er blitt enige om at vi sender inn en ny søknad, men dette skal være en formalitet da det fortsatt ikke overstiger 10 boenheter som skal benytte avkjørselen. Det er også foretatt en trafikkteiling som konkluderer med at avkjørselen tilfredsstillende til kravene til sikt.

Videre henvises det til at veien er i dårlig stand og ikke kan benyttes til fem boenheter. Tiltakshaver har ved to anledninger rustet opp veien og senest sist sommer ble veien asfaltert. Det er imidlertid slik at naboeiendommen har satt opp en mur og en innkjørsel tett inntil vår vei. Denne er ikke drenert etter gjeldende normer. Det antas at disse tiltakene er godkjent og ansvarsbelagt av Lindås kommune. Når det nå viser seg at tiltakshaver og utførende entreprenør har utført disse arbeidene på en slik måte at drenering fra tomten undergraver veilegemet til vår vei er dette Lindås kommune sitt ansvar å rydde opp i. Da kan ikke dere samtidig bruke dette som en grunn til å avslå våre søknader. Uansett er det her kun snakk om å etablere en stikk-renne over veien og veien. Tiltakshaver har til hensikt å ruste opp veien i forbindelse med oppgradering av eiendommen. Det har heller ikke vært tema når Lindås kommune har godkjent murer over og helt inntil veien eller gitt tillatelse til oppføring av flere boliger uten å ta kontakt med eier av veien.

Det er søkt om å omgjøre tomannsboligen fra fritidsbolig til boligformål, denne søknaden ble trukket da det ble opplyst at den var registrert som en tomannsbolig. Dette er bekreftet i Infoland hvor den er registrert som bolig.

Rammesøknaden avvises med følgende argumenter, det er ikke sikret vei, vann og avløp til eiendommen. Dette er alle ting som er på plass, men tiltakshaver ønsker ikke å kjøpe seg inn i disse rettighetene uten at han får tillatelse til å gjennomføre prosjektet. Administrasjonen kunne ved henvendelse til SØK gitt tiltakshaver anledning til å innhente disse tillatelsen, eller de kunne gitt en rammetillatelse på vilkår slik som det gjøres i andre kommuner.

Det er altså ingenting i vår rammesøknad som Administrasjonen har funnet som feil eller mangler, likevel avvises den uten en reel behandling.

Oppsummering

Administrasjonen kan ikke at det er en klar overvekt av fordeler fremfor ulemper og avviser vår søknad om dispensasjon. Ingen av de ulemper som er fremsatt er av en slik karakter at ikke en gjennomføring av det omsøkte rammetillatelse vil fjerne disse.

- Tomten er avsatt til boligformål.
 - Det søkes om boliger og søknaden setter således ikke formålet med arealplanen til side.
- Det er ikke laget en plan for parkering og utenomhusarealer.
 - En slik plan kan lages og ettersendes, ligger vedlagt denne klagen, Vedlegg 1. En slik plan setter heller ikke formålet med arealplanen til side.

- Tillatelsen fra Statens vegvesen er gått ut på dato.
 - Dette kan innhentes på nytt, det er ingenting som tyder på at ikke en ny tillatelse skal innvilges, søknad er sendt, Vedlegg 2. En slik søknad setter heller ikke formålet med arealplanen til side.
- Tilkomstveien er i dårlig stand.
 - Denne kan utbedres og setter heller ikke formålet med arealplanen til side.
- Det mangler veirett, utslipp og vann.
- For vei og utslipp henvises det til vedleggene. For tilkobling av vann er det under arbeid en avtale om felles tilkobling for flere boliger. Vann er ført over fylkesvei og trasé til eiendommen er klarlagt med grunneierne. Avtalen ettersendes så snart den foreligger.

Så vidt vi kan lese av vedtaket er disse fire punkter de eneste argumenter som Administrasjonen finner for ikke å innvilge å søknad om dispensasjon og rammetillatelse. For tiltakshaver sin del er det klart en fordel for ham å få oppgradert sin eiendom og utnyttet arealene. Tomten er stor, ca. 2, 8 mål noe som et areal på 560 m2. dette er mye for leiligheter av denne størrelsen. For Lindås kommune vil det være en klar fordel at det etableres utleieleiligheter for unge i etableringsfasen, spesielt med tanke på at Leknes barneskole ligger i gangavstand fra eiendommen.

Det påstås således at fordelene med en innvilgelse av de søknad om dispensasjon er klart større enn ulempene, at de omsøkte tiltaket ikke sette loven eller arealplanens hensikter til side og at det er innlevert en grunnlagt søknad som viser dette. Vi vil derfor be Fylkesmannen om å omgjøre dette vedtaket slik at tiltakshaver får innvilget sin søknad om dispensasjon og rammetillatelse.

Mvh


John Ingvald Økland

JIBO Consult

- Vedlegg:
1. Avtale om utvidet veirett
 2. Kopi av søknad til Statens vegvesen, vedtaket ettersendes
 3. Utsnitt av dom I Jordskifteretten
 4. Avtale om kjøp av flere utslippstillatelser
 5. Situasjonsplan med parkering og felles uteoppholdsareal
 6. Trase for vannledning