

**INNSENDING AV NY SØKNAD**

Det vises til tidligere søknad for gbnr 239/11, innsendt 26.08.2015. I administrativ vedtak saknr.007/16 datert 06.01.2016 (heretter benevnt Vedtaket) blir søknaden arkivert uten behandling. Søknaden innsendes nå på nytt, med søknad om dispensasjon for samme forhold som omsøkt ved forrige innsendelse. Tiltakets omfang og utførelse er som tidligere, men det er gjort endring for VA løsning som legges til grunn for tiltaket. Det er også vedlagt ytterligere dokumentasjon i form av tegninger for uthus, situasjonsplan og for oppgradering av tilkomstvei. Omsøkt tiltak har samme innhold som tiltaket som tidligere ble varslet og omsøkt. Det er derfor ikke nabovarslet på nytt. For ny løsning av VA-løsning er naboeiendom som dette berører underrettet spesielt i og med utarbeidelse av privatrettslig dokument for rettigheter til denne løsning. I avsnittene nedenfor redegjøres for og kommenteres de forhold som i vedtaket er lagt til grunn for at forrige søknad ble arkivert ubehandlet:

**VEI**

I vedtaket ble det påpekt at det ikke var søkt om dispensasjon for plassering av vei på areal regulert til felles parkeringsplasser og heller ikke varslet om dette.

Med en mindre omlegging av veibanen for eksisterende vei vil denne ikke i være i strid med areal regulert til felles parkeringsplasser. På vedlegg D02 er det vist at veibanen planlegges skjøvet ca 3-4m lengre mot nord ved enden av regulert parkeringsplass, slik at hele veibanen blir liggende fri fra parkeringsplassene. Utenfor reguleringsplanens grense vil veibanen i svingen bli lagt ut mot eksisterende gjerde slik at det blir lettere sving og samtidig mulighet for møteplassering i svingen. Utenfor veibanen ligger det i dag utsprengte masser. Omlegging av veien vil enkelt kunne utføres ved at disse massene fjernes, uten at det må foretas ytterligere utsprengninger. Eksisterende vei videre ned mot eiendommen har bredde ca 2,5 -3m og har stigning cirka 1:7. Ved en enkel oppgrusing og planering vil veien kunne ha en helt akseptabel standard som tilkomstvei til 2stk (senere ev 3stk) eiendommer, uten at det foretas ytterligere endringer av veiens terrengprofil. Det presiseres at herværende søknad er en søknad om rammetillatelse for oppføring av bygg, hvor det ønskes lagt til grunn at adkomsten blir via eksisterende vei utenfor reguleringsplanens grense. Hvis dette blir godkjent vil oppgradering/ endring av veien bli omsøkt som eget tiltak med varsling til berørte parter og med nødvendig dokumentasjon i form av tegninger etc.

**AVKJØRSEL**

I vedtaket fremgår det at teknisk drift ved veiavdelingen den 10.12.2015 har avvist etablering av ny avkjørsel fra offentlig vei. Vi antar det med dette menes utkjøring fra vist parkeringsplass (reguleringsformål offentlig kjøreveg). Vi stiller oss undrende til at det kreves et eget avkjørselløype for dette. Parkeringsplassen er regulert nettopp for å ivareta parkeringsbehovet for blant annet tomten som nå søkes bebygget (pluss tomten som ligger nedenfor denne). Dette betyr at behovet for parkeringsplasser på offentlig grunn reduseres og biltrafikken over parkeringsplassen blir uendret i forhold til reguleringsplanens forutsetninger. Slik sett kan tilkomstveien sees som en utvidelse av parkeringsplassen utenfor reguleringsplanens grense.

**VANN- OG AVLØP**

I ny søknad legges det til grunn at vann og avløp skal koples til kommunal anlegg slik som forutsatt i reguleringsplanen. For å få til dette må det bores i grunn under nabetomten. Det er inngått privatrettslige avtaler som sikrer at dette skal la seg gjennomføre. I og med at tidligere forutsetning om egen septiktank løsning frafalles vil det ikke lengre være krav om tilkomstvei tilpasset tømmebil frem til tomten, jmf foregående avsnitt.

**SITUASJONSPLAN**

I vedtaket vises det til at det er krav om minst 2 parkeringsplasser på eiendommen og at parkeringsplass og garasje skal plasseres og utformes slik at bil kan snu på egen grunn. Dette er egentlig ikke gjeldende for herværende søknad, ettersom det i reguleringsplanens bestemmelse §5 fremgår at både garasjer og biloppstillingsplasser kan legges til felles parkeringsplass. For tiltaket legges likevel til grunn at parkering skal ordnes på egen grunn. Eksisterende uthus ønskes ombygget til garasje og situasjonsplanen viser at det er god mulighet til å snu bil utenfor garasjen. Selv om ikke situasjonsplanen er illustrert med et antall biler fremgår det tydelig at det er rikelig med biloppstillingsareal på egen grunn også utenfor garasje/uthus.

**UTHUS**

Eksisterende uthus ønskes istandsatt og benyttet til garasje. Vedlagte tegninger viser eksisterende og ny situasjon, dokumentert med plantegninger, snitt og fasader med påført himmelretning.

**ESTETIKK**

I Vedtaket blir det gjort oppmerksom på at boligen vil bli krevd oppført med tradisjonell takform og kommunen tilrår at ny bolig blir oppført med saltak.

Ansvarlig søker kan ikke se hvordan kommunen – i forhold til gjeldende reguleringsplan og kommuneplan - har hjemmel til å detaljstyre arkitektonisk utforming slik som uttrykt. Reguleringsplanen regulerer ikke arkitektonisk utforming utover planbestemmelse §9 hvor det fremgår at kommunen kan kreve at bygninger som hører sammen i en gruppe skal ha harmonerende fargesetting og takform. Nybygget blir plassert på en større eneboligtomt hvor det med en unntak av en hytte foran tomten ikke er bebyggelse på nabotomtene. Området er preget av rik vegetasjon og topografien medfører også at det vil bli stor visuell avstand til senere nybygg på de øvrige tomtene. Det er derfor ikke naturlig at nybygget blir betraktet som sammenhørende i en gruppe. Dette mener vi ikke endres av at det eksisterende uthuset blir stående og ønskes istandsatt. At enkelte tradisjon- og historiefortellende bygningselementer blir beholdt, blir normalt oppfattet som positivt - selv i områder hvor det ønskes oppført bygninger i et mer moderne formspråk.

Ansvarlig søker mener at det omsøkte nybygget har en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine naturlige og bygde omgivelser. Med sin lave takvinkel, slanke bygningsvolumer og tilbaketrukne plassering vil bygget tilpasses seg topografien med minimale terrenginngrep og det vil på en beskjeden måte bryte terrengkonturer sett fra sjøsiden. Det har en moderne utforming, men med knappe gesimsdetaljer tilpasser det seg likevel lokal byggeskikk på en langt bedre måte en flere andre bygg oppført i området.

**OM REGULERING**

I vedtaket gjør kommunen oppmerksom på at gjeldende reguleringsplan ikke anses som hensiktsmessig. Kommunen oppfordrer tiltakshaver til å starte ny privat regulering av området og finner det derfor ikke hensiktsmessig å gi dispensasjon for ny utbygging.

Tiltakshaver og ansvarlig søker kan være enig i at gjeldende reguleringsplan ikke er hensiktsmessig i forhold til en tidsmessig utbygging av området, da særlig for tomtene i den sørvestre del av reguleringsområdet. Å igangsette et nytt reguleringsarbeid er imidlertid en omfattende sak, både i forhold til kostnader og i forhold til forventet tidsramme før ny plan kan foreligge. Det er ikke rett forvaltningsmessig å benytte ønske om ny reguleringsplan som brekkstang ovenfor en enkelt tomteeier som ønsker å utnytte eiendommen i hht foreliggende plan. Søknad om dispensasjoner må vurderes i forhold de planer som foreligger, hvorvidt fordeler er større enn ulemper i forhold til de forutsetninger som reguleringsplanen og bestemmelsene er ment å ivareta. Dette mener vi er godt underbygget og ivaretatt i omsøkt tiltak: Tiltaket bryter ikke med de forutsetninger som ligger i planes forutsetninger hva angår infrastruktur, tomteinndeling, bebyggelse, hensyn til tiliggende LNF-område etc. Men med å gi dispensasjon for å benytte eksisterende vei vil eiendommen kunne ivareta de krav til tilkomst som er ønsket ut fra senere forskrifter til Plan- og bygningslov. Ved å gi dispensasjon for å oppføre bygg i 2 etasjer – dvs med sokkeletasje mot terreng – vil nybygget kunne trekkes lengre tilbake fra sjølinjen og slik få en bedre tilpasning til terreng og derav en bedre ivaretagelse av visuell hensyn som kreves utfra nærhet til sjø og friområder.

Vi presiser også at omsøkt tiltak ikke vil være i strid med en senere ny reguleringsplan eller endring av eksisterende plan. Det er lite tenkelig at en ny reguleringsplan vil endre tomtengrense for omsøkt tomt eller at det vil bli innskrenkninger i mulighet til å bebygge tomten. Omsøkt tiltak vil ikke være til hinder for at tomtene i sørvestre del av reguleringsområdet kan få en annen veitløsning enn hva som er forutsatt i gjeldende plan.

Amund Nordland