

Luster Kommune

Rådhuset

6868 Gaupne

Klage på vedtak om avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av firemannsbustad – gbnr 149/119

Etter samtale med Haakon Stauri Begby den 23.02.2017 fekk me anbefaling til å klage på vedtaket som er blitt tatt angåande vedtaket me mottok den 22.02.2017. Under samtales blei det spurt om kvifor kommunen var så positive til prosjektet under førehandskonferansen og ikkje såg noko problem med søknaden og dispensasjonssøknaden, då dei allereie hadde hatt god tid til å sette seg inn i søknaden før avslaget, dette vart ikkje besvart.

Grunngjeving av klagen frå vår del vil være at førehandskonferansen ikkje blei tatt opp i tråd med plan og bygningslova §6-1. Som kommunen skriver sjølv under vedtaket om avslag på søknaden vår blei det den 12.12.2016 avtalt møte om førehandskonferanse, det blei avtalt at den skulle bli halden den 22.12.2016. Kommunen hadde altså nok av tid til å sette seg inn i søknaden og følgjebrevet som vart lagt til i frå BoligPartner. Der me gjekk gjennom vedlegget, både positive og negative sider med prosjektet. Konklusjonen under dette møtet var at dette var den beste løysinga då tomtan har ein utfordrande og komplisert form. Noko som igjen gjer den noko utfordring å byggje ut med tanke på krav som er sett. Det vart inga diskusjon rundt bordet om at dette kom til å være eit problem, då kommunen under førehandskonferansen fekk all opplysning dei trengde. Kommunens representantar var svært positive over at det skjedde noko med desse tomtane, då etter deira mening ville desse ikkje bli solgt.

Under ein førehandskonferanse skal kommunen komme med all nødvendig informasjon om rammeforutsetningar og det som er knytt til reguleringsplan. I dette tilfellet meinar me at kommunen ikkje utført ein førehandskonferanse i samsvar etter plan og bygningslova. Om kommunen hadde innvendingar eller liknande til prosjektet skal dette komme fram i ein førehandskonferanse. Her skal ein avklare tiltakets forutsetningar og rammene for vidare saksbehandling, om kommunen hadde innvendingar til prosjektet skulle dette ha kommen fram i møtet, slik at BoligPartner/TD Bygg som tiltakshavar kunne rette, eventuelt forandra planane for prosjektet.

BoligPartner/TD Bygg som tiltakshavar ønska førehandskonferanse med kommunen for å få avklart uteoppahaldsområdet, trinnfri adkomst samt oppføring av murar utanfor

byggjegrensene. Den blei halden og representantar frå kommunen var positive til prosjektet og såg ikkje problem med saken me tok opp, det blei og sagt av ein av kommunens representantar at me bur jo tross alt på vestlandet med bakkar og fjell, det skal godt gjerast å ha trinnfri adkomst over alt.

Reguleringsplanen seier Tomt R1, R2 og R3 skal nyttast til rekkjehus eller liknande, når kommunen lagar tomtar som blir regulert til dette føremålet, men som er mindre i areal enn ein tomt som er regulert til einebustad i same felt seier det seg sjølv at uteophaldsarealet blir mindre, for ikkje å nemne forma på tomta som gjer det utfordrande uansett korleis rekkebustad eller liknande ein setter opp. Desse bygga er meint for å vera enkle å bu i, med lite eller ingen vedlikehaldsarbeid knytt til leilegheitane.

Under førehandskonferansen vart det og oppdaga at reguleringsplanen som låg på sognekart.no og kommunen sine sider ikkje var oppdatert. Den fekk me tilsendt same dag etter førehandskonferansen per mail. I vårt tilfelle gjaldt dette «berre» takvinkelen, om me hadde hatt den oppdaterte reguleringsplanen kunne me valt ein annan takvinkel på bygget for så og få ned prisen per eining, når det står i reguleringsplanen at det skulle være saltak på minimum 27 grader og maksimum 34 grader, endra me takvinkelen på bygget frå 22 grader til 27 grader for å sleppe dispersjonssøknad på dette og. Dette blei påpeika av byggjesakshandsamar som frå før har kjennskap til prosjektet, det vart etter møtet tilsendt oppdaterte reguleringsføresegner der punkt 2 d er endra, til at gesimshøgda skal være minst 2 meter lægre enn mønehøgda.

Grunnlaget for avslaget på søknaden vår er punkt me tok opp under førehandskonferanse, punkt som me som tiltakshavara var kjend med, som kommunen etter vår forståing etter førehandskonferanse godkjende på grunn lag av BoligPartner si framstilling av situasjonsplan. Hadde førehandsmøtet gitt inntrykk for at kommunen ikkje kom til å godkjenne dette, hadde me endra på planane. Ein må her og påpeike at det er ingen av naboane som har hatt merknader til nabovarsla. Dette er dei to siste tomtane som er regulert til rekkjehus eller liknande, så det vil ikkje være for presedens verknad for andre tiltak i bustadfeltet.

Som avslutning av møtet sa kommunen til ansvarleg søker og selgjar frå BP at behandlinga av denne søknaden kom ikkje til å ta lang tid då me hadde hatt dette møtet. Og at dei ikkje såg noko problem med å godkjenne denne søknaden no etter me hadde hatt dette møtet. Me gjekk frå kommunen med ein god følelse, og at dette var i «boks». Så søknaden vart sendt inn til kommunen den 01.02.2017, den 22.02.2017 kom avslaget, som ein negativ overrasking. Grunnen til at me vart negativ overraska var at vedtaket på avslått søknad ikkje var i tråd med det kommunen ga inntrykk for under møtet.

Me som tiltakshavar har lagt fram alle opplysningar kring prosjektet og søkt om dispensasjon for det som var naudsynt ut i frå reguleringsplanen, med kommunen sin munnlege godkjenning som grunnlag for søknaden.

Med grunnlag i denne klagen vonar me at kommunen tek opp igjen søknaden med førehandskonferansen friskt i minne snarast, då alle leilegheitane er selde og kjøparane er ivrige etter å koma i gang. Me vil òg gjera merksam på at dette er eit positivt tilbod til innbygjarane på Hafslø, der me ikkje er ute etter å tjena store pengar, snarare tvert imot. Med dette tilbodet legg me til rette for at førstegangsetablerarar, eldre og einsame kan kjøpa seg eige husvære, koma seg inn på bustadmarknaden og ikkje «bu seg i hel».

V.h

BoligPartnerTD Bygg

Terje Hove Thorsnes

-917 90 817