

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
10.07.2014

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, gnr. 196 bnr. 148, Lindås kommune.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om oppføring av bolig og garasje. Tiltakshaver er Joar Teigland.

Eiendommen, hvor tiltaket søkes gjennomført, ligger innenfor reguleringsplan for Leiknes Midtgård gnr. 196 bnr. 4 (planid: 1263 - 15122005). Det søkes dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- Plankartets angivelse av plassering – kotehøyde.
- Reguleringsplanens pkt. 3.3 vedrørende takvinkel.
- Plassering av forstøtningsmur utenfor byggegrense.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Plankartets angivelse av plassering – kotehøyde:

Det fremgår av plankartet at bygg på tomten skal plasseres på kote +40. I denne saken ønsker tiltakshaver å plassere nybygg på kote +41,5.

Hensynet bak å innregulere maksimale kotehøyder er å styre høyden på bygningene innenfor plan slik at lys og luft mellom bebyggelsen sikres. Videre har det sammenheng med et ønske om å optimalisere plassering relatert til forhold som innsikt/utsikt etc.

Til dette vil vi først fremheve at bakgrunnen for tiltakshavers ønske om å heve bygget har sammenheng med vedtakelse av den nyere planen for Midtgård – Leiknes (planid: 1263-200906). Dette er en detaljregulering av tomtene nord-øst og sør for tiltakshavers eiendom (som er regulert av overordnet plan fra 2007 – planid: 1263-15122005). Vi mener at planene er noe motstridende hva angår byggehøyde. Ifølge plankartet til den nyere planen (2009), skal byggene nord-øst for gbnr. 196/148, ha maks mønehøyde kote +46, +47 og +48. Følgelig vil dette også medføre en del innsyn, samt redusere utsikten til tiltakshaver. Vi vil derfor hevde at planen fra 2009 blant annet forrigner de hensyn som kotereguleringen i overordnet plan fra 2007 søker å ivareta, nemlig forhold som å sikre lys og luft mellom bygg, samt innsikt/utsikt. At forholdet mellom planene, når det gjelder kotehøyde, ikke er tilstrekkelig vurdert kan også ses ved en gjennomgang av planskildringen. Her nevnes ikke forholdet. Gjennom dispensasjon kan man imidlertid rette opp i dette og sikre en fortsatt hensiktsmessig utbygging av den eldre planen ved at man legger til rette for tomter med fornuftig planeringshøyde sammenlignet med den øvrige områdebebyggelse.

I denne saken vil mønehøyde, dersom man får tillatelse til tiltak, være på kote ca. +49,4. Dette medfører en naturlig heving av bygget sammenlignet med terrenget og de nærliggende tomtene. Gjennom dispensasjon sikrer man at tiltakshaver får ivaretatt sin utsikt, samt lys- og luftforhold mellom bygg. Man får en naturlig avtrapping av bygg innenfor planområdet i tråd med de bakenforliggende hensyn.

Nevnte motstrid mener vi kun gjør seg gjeldende for tomtene gbnr. 196/148 og 147. Det er således ikke et forhold som medfører fare for negativ presedens innenfor flere deler av planområdet. Under dette punkt ønsker tiltakshaver også å poengtere at naboen ved gbnr. 196/147 stiller positive til dispensasjonen.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.

Reguleringsplanens pkt. 3.3 vedrørende takvinkel

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3 at takvinkel skal være mellom 33-45 grader. I denne saken søkes det dispensasjon for å kunne bygge med en takvinkel på 25 grader. Formålet med å regulere takvinkel er å sikre et helhetlig preg og arkitektonisk likhet innenfor planområdet.

Grunnen til at en søker dispensasjon fra takvinkel har sammenheng med det som er nevnt ovenfor. Vi kan således hovedsakelig vise til argumentasjonen ovenfor. Med dette mener vi at det å heve bygget i terrenget medfører at naboen bak får et høyere hus foran seg. Ved å redusere takvinkelen reduserer man den negative konsekvensen dette får for nabo. Mindre takvinkel vil resultere i at opplevelsen av byggets høyde forminskes. Av andre fordeler kan vi nevne at man ved en lavere takvinkel får utnyttet større del av loftsetajsen. Det kan også være et arkitektonisk poeng å bryte litt opp i type bebyggelse.

Avslutningsvis viser vi til forhåndskonferanse og referat herfra. Kommunen har selv stilt seg positive til en dispensasjon fra reguleringsplanens krav til takvinkel.

Vi ser ikke at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt ved en dispensasjon under dette punkt og fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon bør gis.

Plassering av forstøtningsmur utenfor byggegrensen

Det søkes dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensen. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken - byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafikksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forrignet.

Muren planlegges oppført for å sikre et stort og nyttbart uteoppholdsareal, noe som legger til rette for barns lek, samt andre rekreasjonsformål.

Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisiktssoner, se situasjonsplan, og vil heller ikke påvirke trafikksikkerheten. Muren vil ikke bli plassert i tomtegrensen og vil således heller ikke skape problemer for drift og vedlikehold av veien. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får planert ut tomten og oppnår et kvalitetsmessig forbedret uteoppholdsareal, sammenlignet med hva man ville fått uten muren. Dette er i samsvar med de retningslinjer som fremheves blant annet av Kommunal og Moderniseringsdepartementet i Grad av utnytting veilederen. Her fremgår det blant annet at:

”Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet for både opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill og gir mulighet for ulike typer aktivitet på de ulike årssidene... Uteoppholdsarealene bør plasseres med god adkomst og ikke i for bratt terreng. Flate arealer gir bedre tilgjengelighet enn skrå arealer”.

Ved oppføring av muren søker man å imøtekomme disse retningslinjer. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å plassere muren som omsøkt. Den kun 1,5 meter på det høyeste og vil ikke være fremstå dominerende i terrenget. Videre skal den føres opp i naturstein. Dette for å skape en estetisk fin mur som kan bidra til å heve området arkitektoniske uttrykk.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at alle punktene ovenfor hovedsaklig springer ut av det forhold at det er motstrid mellom overordnet plan og detaljregulering. Da dette er et forhold som kun får kosekvenser for to tomter mener vi det best lar seg løse gjennom dispensasjon. Ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis under alle punkt.



arkoconsult

Med vennlig hilsen / Best Regards


Arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
997 089 782
Tom Andre Svartsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782