

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

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:
Inge A. Johannessen

Dato:
01.11.2018

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, gnr. 137 bnr. 203, Lindås kommune.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltakshaver er Bolig og eiendom AS, ved Arvid Rikstad.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at byggets høyde i BK05 overskrider grensen for max byggehøyde på kote+50, jfr. plankartets angivelse for felt BK05.

Det søkes derfor om dispensasjon fra

- *Reguleringsplankartets angivelse av max byggehøyde for BK05*

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. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Hensynet bak å regulere 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.

I denne saken vil mønehøyde, dersom man får tillatelse til tiltak, være på kote ca. +53,10. Dette er altså over grensen på kote +50. Bakgrunnen for denne overskridelsen er heissjakten/heishuset på byggets toppplan. Heis er nødvendig for å tilfredsstille planens krav til universell utforming av BK05.

Spørsmålet er om denne overskridelsen medfører konflikt med de hensyn som bestemmelsene om høyde skal ivareta i denne saken.

BK05 blir liggende en god del lavere enn øvrig bebyggelse i planområdet, se vedlagte terrengprofiler. Den delen av bygget som overskrider byggehøyden er videre liten, ettersom det kun er heishuset som er for høyt. Det øvrige arealet (takterrassen) ligger innenfor høydebegrensningen. Vi kan ikke se at denne mindre endringen medfører økt innsyn eller fører til annen sjenanse for naboene. Videre er bygget lengst øst i feltet, inntil en bergskråning. Bygget ligger som nevnt betydelig lavere enn nabobebyggelsen. Heishuset vil derfor ikke få særlig betydning for de andre byggenes solforhold ei heller for utsiktsforholdene.

Etter dette kan vi ikke se at de hensyn som ligger bak høydebegrensningen i plan blir tilsidesatt i vesentlig grad.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er at heishuset slik det omsøkes sikrer at alle boenhetene i BK05 får tilgang til takterrassen. Dette må være et betydelig gode. Kvalitetene til hver enkelt seksjon styrkes betraktelig ved at dette arealet legges til allerede disponibelt uteareal.

Videre vil det være i tråd med eierinteressen at tiltaket tillates slik omsøkt. En heis øker markedsverdien og opplevelsen av bokvalitet for den enkelte enhet.

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.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880
Epost: inge@arkoconsult.no



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