

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:
Merethe Svarstad

Dato:
04.07.19

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og arealformål, gnr. 137 bnr. 109, Lindås kommune.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av bolig, garasje, mur og vei på gbnr 137/109. Tiltakshaver er Hordaland Byggutvikling AS.

Eiendommen, hvor tiltaket søkes gjennomført, ligger innenfor reguleringsplan for Breimyra (planid: 1263 - 201207)-bustadblokker felt BB1. Det søkes således dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- Dispensasjon fra arealformål F_AVG 6 på grunn av forstøtningsmuren sin plassering.
- Dispensasjon for plassering av forstøtningsmur utenfor byggegrense.

Vurdering av nabovarsel av ny dispensasjonssøknad

Dispensasjonene er ikke nabovarslet, men tiltaket er nabovarslet med situasjonsplan tidligere slik at naboene er informert om at det søkes om forstøtningsmur. Etter plan og bygningsloven §21-3, andre ledd kan nabovarsel unnlates «når arbeidet ikke eller i liten grad, berører interessene til naboene og gjenboere». I dette tilfellet vil det at det søkes om dispensasjon for en forstøtningsmur som i all hovedsak vil være under bakkenivå ha liten innvirkning på naboene. De er allerede opplyst om tiltaket og har fått tilsendt tegninger med terrengprofiler vi kan dermed ikke se at det vil gå på bekostning av naboene sine interesser at de ikke blir informert om de to dispensasjonssøknadene.

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. Vilkårene 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

Plassering av forstøtningsmur på arealformål F_AVG 6

Det søkes dispensasjon for å bygge forstøtningsmur innenfor arealformålet F_AVG6. Arealformålet er etter pkt 4.4.3 i føresegnene *anna veggrunn-grøntareal* som kan brukes til infrastruktur.

Hensynet med dette arealformålet er blant annet å ivareta behov for grønne lunger med tiltalende utforming og gi rom for utvidelse av veggrunn ved behov eller som områder som ivaretar sikt og sikker trafikkavvikling.

Muren planlegges oppført for å sikre vei til parkeringskjeller, og vil i liten grad være synlig over terrenget (ca 20 cm). Den vil dermed ikke medføre at terrenget ikke kan beplantes eller bli dominerende i terrenget. Tiltaket vil dessuten i liten grad påvirke arealet som er satt av til dette formålet. Tiltaket vil heller ikke påvirke siktsoner eller trygg trafikkavvikling. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir dermed vesentlig tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får en forstøtningsmur som vil muliggjøre at man får en god tilkomst til parkeringskjeller, og man får nyttet tomten på best mulig måte.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å plassere muren som omsøkt. Den vil kun bli cirka 20 cm på det høyeste (over terreng) slik at det kan etableres gjerde, og vil ikke være til hinder for trygg trafikkavvikling eller vedlikehold og drift av gangveien.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon. I reguleringsplanen er det ikke tatt høyde for at det skal være passering av to biler i nedkjøringsrampen til garasjekjeller. For å gjøre tiltaket mer trafikksikkert er rampen utvidet ettersom den er bratt og det da blir et større behov for passeringsmuligheter.

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.

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 forringet.

Muren planlegges oppført for å sikre vei til parkeringskjeller, og vil i liten grad være synlig over terrenget.

Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisiktsoner, se situasjonsplan, og vil heller ikke påvirke trafikksikkerheten. Muren vil heller ikke bli plassert på slik måte at den vil skape problemer for drift og vedlikehold av gangveien. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir dermed tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får en forstøtningsmur som vil muliggjøre at man får en god tilkomst til parkeringskjeller, og man får nyttet tomten på best mulig måte.

Det er i omgang med VVA søkt om en endring i avkjørsel fra tidligere. Det er da søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for opparbeiding av avkjørsel. Som man ser av situasjonsplan er ikke tenkt opparbeiding i tråd med reguleringsplanen, men det vil bli bedre løsning enn planen legger opp til. Man valgte en slik løsning da en nabo ikke var fornøyd med avkjørselen som planen legger opp til i dag. Dispensasjonssøknaden for disse forholdene ligger til behandling hos kommunen. Løsningen totalt sett med murene og vist avkjørsel vil skape en god utvikling av eiendommen som legger opp til trafikksikkert område med gode snumuligheter.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å plassere muren som omsøkt. Den kun ca 20 cm på det høyeste (over terreng) slik at det kan etableres gjerdet, og vil ikke være til hinder for trygg trafikkavvikling eller vedlikehold og drift av gangveien.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon. I reguleringsplanen er det ikke tatt høyde for at det skal være passering av to biler i nedkjøringsrampen til garasjekjeller. For å gjøre tiltaket mer trafikksikkert er rampen utvidet ettersom den er bratt og det da blir et større behov for passeringsmuligheter.

Basert på de nevnte forhold ovenfor 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.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no



Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no