

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

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

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
28.11.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSFØRESEGN, PLANKART OG ILLUSTRASJONSPLAN OM TAKFORM VED GNR. 1 OG BNR. 102 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold:

I høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 1/102 i Osterøy kommune, vert det med dette søkt om dispensasjon. Tiltakshavar er Ørjan Morken Seim. Tiltaket gjeld nyoppføring av einebustad.

Eigedomen er regulert i gjeldande reguleringsplan for loftås B5-B9 (2012003). Formålet er sett til frittliggjande småhusutbygging.

I høve oppføring av einebustad med pulttak (flatt tak), vert det søkt om dispensasjon frå følgande:

- Føresegn § 3.1.1 som regulerer møne og hovudmøneretning, og som viser til at Illustrasjonsplan av 27.02.14 er juridisk bindande for dette.
- Illustrasjonsplan av 27.02.14 som viser møneretning og at huset på eigedomen har møne.
- Plankart som viser mønehøgd.

Det vert ført ein samla argumentasjon for dispensasjon frå dei tre punkta, då dei i fellesskap regulerer det forholdet det vert søkt om dispensasjon frå; Takform.

Det vert vist til tidlegare uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i høve søknad om liknande tiltak der det blant anna vart framheva at:

«Eventuelle søknadar om ei anna takform enn det planen legg opp til må i framtida handsamast etter reglane om dispensasjon i plan- og bygningslova kapittel 19.»

Fylkesmannen har lagt til grunn gjeldande illustrasjonsplan, og meiner at det skal byggast hus med møne der det er vist i planen. Det er vist tak med møne på gjeldande tomt. Det omsøkte tiltaket skal ha pulttak, som per definisjon ikkje har møne, og det må difor søkast om dispensasjon frå takform.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera "klart større" enn ulempene. Vilkåra er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttaler i forarbeida der det vert presisert at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon:

Formålet med å regulere takform i ein reguleringsplan har samanheng med å skape ei einsarta form for bygningar. Dette kan gjelde innanfor eit avgrensa område i planen, eller det kan gjelde heile byggefeltet.

Ved tolking av gjeldande plangrunnlag meiner Fylkesmannen at illustrasjonsplanen legg føringar på kva takform som kan veljast. Me er ikkje einige i denne vurderinga. Vår tolking av reguleringsplanen er at illustrasjonsplanen skal tydeleggjere møneretning (der det er møne) og takretning (der det ikkje er møne). Det har aldri vore intensjon med planen å utelukke pulttak frå andre tomter enn der pulttak er spesifisert som einaste takform, sjå felt B6. Dette argumentet er også støtta av plankonsulent som i sin uttale om den aktuelle problemstillinga har framheva at:

«Når det gjeld spm. om takform for felta på Loftås, Felt B5 – B9 vart det under planprosessen i møte med planavd. i kommunen diskutert takform for dei ulike felta. Planavd. foreslo/ uttrykte her ønske om at ein kunne leggje føringar for takform i dei ulike felta. Til dømes saltak i eit felt og pulttak/ flate tak i andre felt. Dette vart tolka meir som eit innspel frå planavd. og som plankonsulent ga vi klart uttrykk for at dette ikkje var ønskeleg for heile planområdet, men at ein kunne leggje føringar for deler av planområdet. Dette resulterte i at det var lagt krav om pulttak i felt B6 (felt med fleirmannsbustader). Elles skulle det ikkje leggjast føringar for takform i dei resterande felta».

Ein reguleringsplan, og tolkinga av den, skal ta utgangspunkt i dei same rettskjeldefaktorar og rettskjeldeprinsipp som ved vanleg lovtolking. Ein må då ta utgangspunkt i ordlyden. Problemstillinga her er at det ikkje er ein bestemt ordlyd som regulerer takform. Fylkesmannen har likevel tolka illustrasjonsplanen slik at møneretning som er vist, også er bestemmende for takform. Me meiner at dette er å trekke slutningar litt langt. Det har i alle tilfelle, ut ifrå uttalen ovanfor, aldri vore planens intensjon.

Når Fylkesmannen likevel har sagt at det for framtidige tiltak med pulttak må søkast om dispensasjon, meiner me at intensjonen med planen må tala til fordel for ein dispensasjon. Dette blant anna fordi omsyna bak føresegna ikkje vert sett til side på noko som helst måte.

Som nemnt over er det krav om pulttak i felt B6, eit felt med fleirmannsbustader. Det vert også nemnt at det er bygd fleire bygg, også utanfor felt B6, med pulttak. Ein dispensasjon for dette tiltaket vil difor ikkje stride mot øvrig områdebusetnad eller den generelle byggestilen i feltet elles. Me meiner difor at likebehandlingsprinsippet talar for at det bør gjevast dispensasjon også for dette tiltaket.

Dette talar for at omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

Vidare vert det vist til vedlagt arkitektonisk utgreiing, i vedlegg Q-1. Tiltaket skal først opp i eit felt med «fin variasjon av boliger med moderne og mer tradisjonell utforming». Det er planlagt oppført to like hus i felt B9, og dei to husa vil stå «godt i stil til hverandre samtidig som de stilmessig har nær tilknytning til tidligere bygg som er oppført på Loftås». Tiltaka vil dermed vera med på å danne «en arkitektonisk helhetsfølelse» gjennom feltet.

Ein ynskjer også å ha takretning med høgaste fasade mot utsikten, som vil gje ei «naturlig utforming av bygget». Ei slik plassering og takretning vil gje ein «tydelig lesbar bygning med god stedtilpassing som innordner seg den nære situasjonen, samtidig som den har en form og arkitektur som står godt i landskapet».

Vidare er fasadane føreslått i ein kombinasjon av ståande og liggande kledning, som vil gje fine brytningar i fasaden. Borda er tenkt i mørke fargar som «bidrar til å tone bygget ned og redusere fjernvirkningen i tillegg til å fremheve byggenes tilknytning til hverandre og de øvrige byggene i feltet. Formspråket, fargene og arkitekturen [...] i disse prosjektene [vil] ha god relasjon til sine omgivelser, samt høy visuell kvalitet».

Avslutningsvis vil me poengtere at utbyggjar i feltet allereie har kontakta planavdeling i Osterøy kommune, og er i gang med prosessen med å få til ei reguleringsendring som skal fjerne kravet om møne på alle hus. Endringa vil dermed gje ei presisering i planen, slik at ein skal unngå framtidige dispensasjonar for bygg med pulttak. Dette vil igjen eliminere faren for presedens.

Oppsummeringsvis vert det vist til følgjande argument til støtte for dispensasjon:

- Omsyna bak bestemmelsen om takform blir på ingen måte tilsidesett. Det har aldri vore planens intensjon å regulere takform i andre felt enn B6.
- Fordelane er blant anna at ein kjem i gang med utbygging av egedomen.
- Tiltaket i denne saka er elles i tråd med planen, kva gjeld plassering, høgde og retning.
- Likebehandlingsprinsippet; Det er andre eigedomar i byggefeltet som er bygd med pulttak, og me meiner det bør gjevast dispensasjon også for dette tiltaket. Me ser ingen ulemper med tiltaket.
- Plankonsulent er i dialog med planavdelinga i Osterøy kommune for å endre planen/ presisere planen på dette punktet. Faren for presedens er soleis ikkje til stade.

Me finn at omsyna bak bestemmelsen ikkje vert tilsidesett.

Me ser heller ingen negative konsekvensar av å gje dispensasjon i denne saka. Når ulempene i så lita grad er til stade, bør den private byggjeinteresse vera tilstrekkeleg til å seie at fordelene med dispensasjon er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum. Vilkår for dispensasjon er soleis oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Lena Lekve

Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006
Fax: +47 56191130
Epost: lena@arkokoconsult.no

 **arkokoconsult**
Arkokoconsult AS