

Osterøy kommune

Byggesaksavdelingen

Rådhuset, 5282 Lonevåg

Lonevåg 12. oktober 23

Deres referanse:

Vår referanse: **Jan-David Antonsen**

**DISPENSASJONSSØKNAD Gnr. 13, Bnr. 261**

I forbindelse med søknad om oppføring av ny enebolig i Fugledalen Boligfelt søkes det iht. plan- og bygningsloven §19-1 om følgende dispensasjon:

- Det søkes om dispensasjon fra §3.1.3 siste punktum i reguleringsplan Fugledalen Boligfelt Hatland om at «bustader innanfor same felt skal ha lik takform» jf. plan- og bygningsloven §§12-4 og 12-7 nr. 1.

**Hensynet bak bestemmelsen:**

- Hensynet bak bestemmelsen er å skape en helhetlig utforming av boligene i byggefeltet.

**Bakgrunn:**

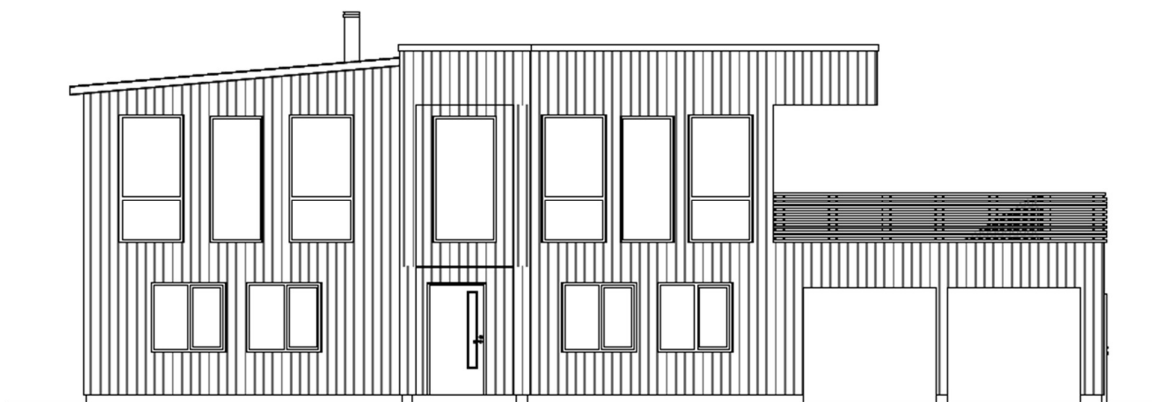
- Da det ble foretatt en mindre reguleringsendring høsten 2019, ble det lagt til et krav i §3.1.3 (og tilsvarende bestemmelser) om at boliger i samme delfelt skal ha lik takform.
- Det er forvaltningspraksis i Osterøy kommune å lage så spesifikke krav som mulig. Det er for at det skal være lite rom for tolkning. Dette står i kontrast til for eksempel Bergen kommune hvor det brukes skjønn i mye større grad enn på Osterøy. Derfor var det nødvendig med et konkret kriterium å vurdere byggesøknadene mot. Det er bakgrunnen for at det ble lagt til en bestemmelse om takform i delfeltene. Lik takform betyr ikke at takene skal være identiske, ha lik vinkel eller at de skal ha eksakt likt fotavtrykk, men at de skal ha samme stil.

Side 1 av 4

- Lik takform er ikke den eneste måten boliger i et felt kan harmonere. Utforming av fasaden, farge på huset, husets plassering på tomten, tomtens oppbygging, og møneretning er andre parametere som påvirker helhetsuttrykket. Planavdelingen ønsket imidlertid en konkret bestemmelse og valget falt på kravet om lik takform.
- Fra før av er det gitt tillatelse til å bygge en enebolig med saltak på gnr. 13 bnr. 262. Derfor søkes det nå om dispensasjon fra §3.1.3 for å kunne bygge et hus med moderne tak på gnr. 13 bnr. 261.

#### Hvorfor tilsidesettes ikke hensynet:

- Det er forvaltningspraksis i kommunen å gi dispensasjon for mindre avvik for takform i regulert område. Den moderne takformen med to takflater som møter hverandre har likheter med den tradisjonelle saltak formen. Et fellestrekk er at takformene vinkler mot hverandre. Det er ikke iøynefallende at ett tak skråner mens det andre er i vater, slik som er tilfellet her. En kan oppfatte det som at begge takene skråner mot hverandre.
- Den skrånende takflaten er den mest synlige og fremtredende. Den vender mot veien, resten av byggefeltet og nabohuset på BF07.
- På avstand kan tak med to takflater minne om saltak, avhengig av avstand mellom takflatene, vinkler og lignende.



- Takform er ikke det eneste parameteret for en helhetlig tilpasning. Omsøkt bolig harmonerer med resten av delfeltet når det gjelder bygningsmassens størrelse, orientering og materialvalg.

Boligen oppfyller alle andre krav i reguleringsplanen (bortsett fra at den er trukket forbi byggegrensen i vest).

- Det er mange fellestrekk mellom omsøkt bolig og boligene som er bygget. For eksempel store vindusflater, mørke naturfarger, terrasser i tilknytning til boligene, bruk av glassrekkverk, og natursteinsmurer som gjennomgående element.
- Dispensasjonen har ikke negative konsekvenser for helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet.
- Delfeltene er en konstruksjon på plankartet, ikke en opplevd realitet. I virkeligheten oppfattes BF06-09 som et samlet område. De ligger på samme side av veien og følger åsryggen. I dette området er det en variasjon av takformer noe en illustrasjon av boligene som er bygget illustrerer.



- Selv om takformene ikke er identiske, er det en rød tråd at det i enkelte områder er mer frihet og i andre områder mindre frihet i valg i takform.
- Vi sympatiserer med hensynet bak bestemmelsen, men i et delfelt med ulike tiltakshavere med egne ønsker, drømmer, interesser og preferanser, er det utfordrende å avgrense takutformingene til en gitt stil.

## Fordeler:

- Tidligere var saltak den tradisjonelle takformen i Norge, men moderne arkitektur tillater en større bredde. I den nye tradisjonen inngår både saltak og moderne takformer med flatt og skrått tak. Allikevel har moderne boliger fellestrekk når det gjelder vinduer, materialvalg etc. En dispensasjon tillater større variasjon og uttrykk av moderne arkitektur i boligfeltet.
- Det blir mer variasjon og spennende uttrykk blant takformen i området.
- Tiltakshaver har sammen med utbygger jobbet mye med utformingen av huset og gått flere runder for å få boligen slik tiltakshaver ønsker med tanke på visuell profil og planløsning, samtidig som boligen passer inn i helheten i området.
- Konsekvent saksbehandling siden det i BF09 allerede er gitt dispensasjon og åpnet opp for variasjon av takformer.

## Fordelene er større enn ulempene:

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon fra bestemmelsen gjør at en kan bygge en bolig i tråd med tiltakshaver ønsker og behov, som på mange måter harmonerer med annen bebyggelse i området.

Med vennlig hilsen

Bergan Bygg AS



Jan-David Antonsen