

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2506

1/102 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra takform ved oppføring av einebustad

Vedlegg:

Vedlegg B, Søknad om dispensasjon
Vedlegg D, Situasjonsplan
Vedlegg E, Teikningar
Vedlegg F, Utgreiing
Vedlegg Q-1, Arkitektonisk redegjørelse

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra takform ved oppføring av einebustad på gnr. 1, bnr. 102, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/19

PL - behandling:

Kim Andre Hartveit, FRP gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra takform ved oppføring av einebustad på gnr. 1, bnr. 102, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Grunngjeving: Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene større enn ulempene med å gje dispensasjon."

Utvalsleiar viste til sak 007/19 og gjorde framlegg om slikt tillegg til grunngjeving for vedtaket: "Grunngjeving: Bruk av pulttak er ei tilpassing til terrenget. Dette er ein del av byggefeltet med helning mot vest, og det er difor naturleg at dei har ein front mot den utsikta. Denne takforma vil ikkje bryta med allmenn utsjånad i Loftåsfeltet ettersom ein der allereie finn ein miks av bygningar

med saltak, pulttak, valmtak og seteritak."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg	- 0 røyster
Kim A. Sitt framlegg med slikt tillegg som foreslått	- 7 røyster (samrøystes)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra takform ved oppføring av einebustad på gnr. 1, bnr. 102, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Grunngeving: Bruk av pulttak er ei tilpassing til terrenget. Dette er ein del av byggefeltet med helning mot vest, og det er difor naturleg at dei har ein front mot den utsikta. Denne takforma vil ikkje bryta med allmenn utsjånad i Loftåsfeltet ettersom ein der allereie finn ein miks av bygningar med saltak, pulttak, valmtak og seteritak. Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelane større enn ulempene med å gje dispensasjon."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1, bnr. 102, Loftås.
Tiltakshavar: Ørjan Morken Seim.
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Søknaden motteken: 06.12.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert takform ved søknad om oppføring av ny einebustad på gnr. 1, bnr. 102, Loftås.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås planID 2012003 er definert som byggeområde bustad B9-9.

Utsnitt frå reguleringsplankart:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.1 som regulerer møne og hovudmøneretning, illustrasjonsplan av 27.02.2014 som syner møneretning og at nytt hus skal ha møne og plankart som syner mønehøgdd.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

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 felt på Loftås, Felt B5 – B9 vart det under planprosessen i møte med planavd. i kommunen diskutert takform for dei ulike felt. Planavd. foreslo/ uttrykte her ønske om at ein kunne leggje føringar for takform i dei ulike felt. 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 felt».

Ein reguleringsplan, og tolkinga av den, skal ta utgangspunkt i dei same rettskjeldefaktorar og rettskjeldeprinsipp som ved vanleg lovtolkning. 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 stedtilpasning 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 eigedomen.
- 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.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av bustadhus med pulttak i felt B5 dersom takvinkel for pulttak fylgjer stigninga i terrenget.

Rådmannen legg til grunn at i regulert område Loftås B5-B9 er det i felt B6 fastsett at bustadbygg skal ha pulttak, jf. reguleringsføresegn § 3.5.1. For eine- og tomannsbustader og fleirmannsbustader, i alle andre felt for utanom felt B6, skal bustadhusa ha møne, jf. reguleringsføresegn § 3.3.1 og 3.4.1.

Vidare er hovudmøneretninga av bygga synt på illustrasjonsplan datert 27.02.14 juridisk bindande, jf. reguleringsføresegn § 3.1.1.

Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 27.02.2014:



Rådmannen legg vidare til grunn at bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, jf. reguleringsføresegn § 3.1.5.

I bustadfelt B9 er det gjeve byggjeløyve til 3 bustadhus, og desse vil dermed vere retningsgjevande for utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, jf. reguleringsføresegn § 3.1.5. Dette gjeld særleg bustadhusa på tomt B9-11 og B9-8.

Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-11:

E-3



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3

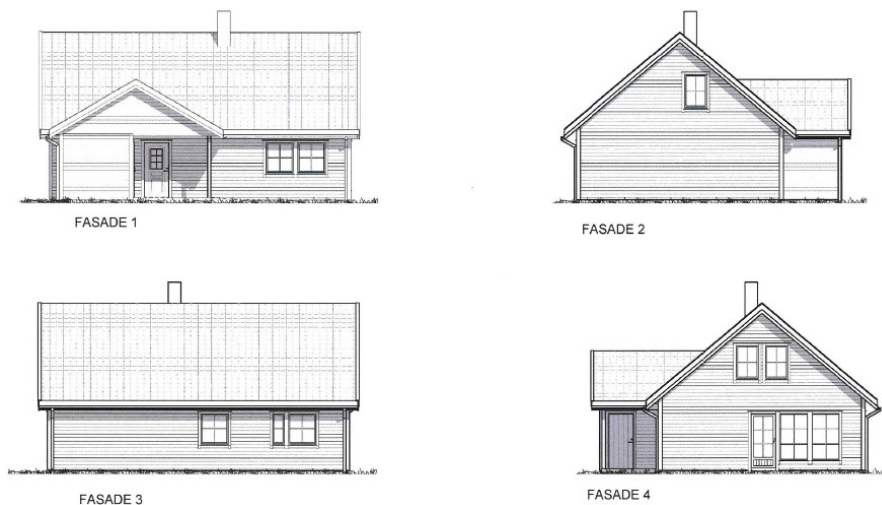


FASADE 4

Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-8:



Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-1:



Utsnitt av visualisering hustype tomt B9-9:



Rådmannen vurderer at motteken søknad bryt fullstendig med kravet i reguleringsføresegn § 3.1.5:

§ 3.1.5 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar osv.

Kommunen har motteke arkitektonisk utgreiing som gjeld søknad om oppføring av einebustader på Loftås felt B9-4 og B9-9. Det er mellom anna skrive at det i feltet finst ein fin variasjon av bustader med moderne og meir tradisjonell utforming. Rådmannen kan ikkje sjå at denne påstanden er korrekt, jf. utsnitt frå fasadeteikningar. Det er i utgreiinga mellom anna synt til at desse to nye tiltaka vil stå i stil med kvarandre. Rådmannen kan ikkje sjå at det er skrive noko om korleis krava til innbyrdes harmonisk utforming i same felt og visuelle kvalitetar vert tilfredsstilt. Det er heller ikkje skrive noko om korleis tilhøvet til andre bygningar i feltet vil verte med omsyn til at det er søkt om at takretninga skal ha høgaste fasade mot utsikta. Rådmannen vurderer at ved eventuelle løyve til oppføring av bustadhus med pulttak skal takvinkel for pulttak fylgje stigninga i terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til kva som var intensjonen med planen.

Rådmannen legg til grunn at rådmannen ved utarbeiding av reguleringsplan Loftås felt B5-B9 har arbeidd for at føresetnadene i flatereguleringa skulle ivaretakast under detaljreguleringa. Det skulle synast både plassering av bustader, høgd og møneretning på bygningane. Dette vart særskilt synt til i referat frå undervegsmøte 1. Plankonsulenten løyste dette ved å syne møneretning i illustrasjonsplan og gjere denne juridisk bindande på dette punktet. Plankonsulenten har mellom anna i tilsvaret til rådmannen i sitt referat frå undervegsmøte 2 skrive at maksimal mønehøgd er gitt i plankart. Dette kan tolkast at det er vurdert at ein skal ha mønehøgd for dei andre felta enn felt B6. Dette er òg i samsvar med Fylkesmannen i Hordaland si vurdering i tilsvarande sak i felt B5:

"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."

Det er i dispensasjonssøknaden synt til at arbeidet med reguleringsendring har teke til. Rådmannen vil her presisere at det ikkje er gjort vedtak om oppstart av reguleringsendring endå.

Rådmannen legg til grunn at det er gjeve dispensasjon/løyve frå krav til møne for alle bygningar i felt B5 som har søkt om dette. Rådmannen vurderer difor at det kan vere hensiktsmessig med ei reguleringsendring som tillèt pulttak med takvinkel som følgjer stigninga i terreng for felt B5.

Når det gjeld dei andre felta vurderer rådmannen at det vil vere eit klårt brot med intensjonen i flatereguleringa frå 2003 å til dømes tillate alle typar tak for alle felt i detaljregulering Loftås B5-B9 planID 12532012003. Ei slik reguleringsendring vil vidare gjere det vanskeleg å sikre at bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel, takteking og materialbruk på bygningar, murar osb., jf. reguleringsføresegn § 3.1.5.

Kravet i reguleringsføresegn § 3.1.5 tyder mellom anna at det er den første søknaden om byggjeløyve som i praksis skal styre takform, takvinkel, takteking og materialbruk både på bygningar og murar. Dette har synt seg vanskeleg å styre når søknader om byggjeløyve kjem. Rådmannen vurderer difor at ein i framtidige detaljplanar bør vurdere å ha meir detaljering i planen slik at det kjem tydeleg fram kva typar hus som kan byggast i dei ulike felta. Dette sikrar harmoni i utforming i ulike delfelt samstundes som det ikkje vert opp til den første utbyggaren å sette standarden for delfeltet.

Når det gjeld felt B7-B9 vil rådmannen presisere at det er krav til møne. Dersom ein ynskjer ei reguleringsendring som også tillèt pulttak for desse felta må det vurderast om alle skal ha pulttak. Ei føresegsendring som gjeld heile planen og som opnar for ulike typar takform og takvinkel innanfor same felt vil vesentleg setje gjeldande føresegnar til side. Ved ei slik endring bør konsekvensane ved ei slik føresegsendring utgreiast nærare i høve til korleis ein likevel kan nå intensjonen om ei «harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og takteking». Eit alternativ då er at ein legg til ei ny rekkefylgjeføresegn med krav om at det ved søknad om løyve til tiltak skal det liggje føre ei vurdering som syner korleis det omsøkte tiltaket samsvarar med nærliggande bustader slik at dei

får ei innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og takteking og materialbruk på bygningar , murar m.m. .

Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen er å sikre at alle bustadhus i Loftås felt B5, B7, B8 og B9 ver oppført med møne og at møneretninga fylgjer terrenget.

Omsyna i føremålsreglane i lova er at endringar av gjeldande plan og krav i plan skjer gjennom reguleringsendring og ikkje enkeltdispensasjonar på kvar enkelt tomt.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltakshavar får føre opp det bustadhuset ein ynskjer utan å ta omsyn til visuelle kvalitetar med omsyn til andre bygningar i same felt, fjernverknad, tilpassing til tomt, og krav i plan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at tiltaket vil vere i strid med reguleringsføresegn § 3.1.5 med omsyn til takform og takvinkel, og kommuneplanføresegn punkt 1.6, utan at det er søkt om dispensasjon frå desse krava.

At kommunen har gjeve dispensasjon/løyve til oppføring av bygningar med pulttak i andre felt på Loftås, har ikkje noko å seie for vurderinga av nye tiltak i felt B9, sidan det ikkje er gjeve dispensasjon/løyve til oppføring av bustadhus med pulttak i felt B9. Rådmannen vurderer at det er ei grense for kor mange og kva type dispensasjon som kan gjevast frå ein plan. At det til dømes er gjeve dispensasjonar i 2 felt i ein reguleringsplan, medfører ikkje at kommunen skal gje dispensasjon i dei resterande felta i planen. Det er viktig at planen ikkje vert uthola som avgjerdsgrunnlag ved at alle dispensasjonssøknader vert innvilga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at endringar av reguleringsplan skal skje i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 12 for å sikre medverknad, offentleg ettersyn og ei samla vurdering av endringa. Det er viktig at andre enn dei som bur i feltet får høve til å kome med synspunkt på endringa, mellom anna med omsyn til eventuelle fjernverknader.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Loftås felt B5-B9 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til endra takform ved oppføring av bustadhus på gnr. 1, bnr. 102, Loftås.