



## Saksframlegg

<b>Saksnr:</b>	<b>Utval:</b>	<b>Dato</b>
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Arealforvaltning	Siril Therese Sylta
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 22/5386	Klassering:

### Klage på delar av vedtak om rammeløyve for oppføring av forretnings- og bustadbygg - gbnr 188/137 m.fl. Gjervik ytre

#### KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå Arc Arkitekter i sak 22/5386 på delar av vedtak om dispensasjon og rammeløyve på vilkår datert 22.12.2022 for oppføring av bustad- og forretningsbygg vert ikkje teke til følge.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

#### SAKSUTGREIING

##### Saksopplysningar

Administrativt saknr. 22/5386  
Tiltak: Oppføring av nytt bustad- og forretningsbygg i Knarvik sentrum  
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og rammeløyve  
Eigedom: 188/137, 385, 116, 75, 407, 197 og 283 Gjervik ytre  
Adresse: Lyngvegen 2 m.fl.  
Tiltakshavar: Alverporten AS  
Klagar: Arc Arkitekter AS på vegne av Alverporten AS

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 22/5386, om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av bustad- og forretningsbygg på vilkår.

Vedtaket datert 22.12.2022 har følgjande ordlyd:

#### **VEDTAK**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå**

**1. føresegn 3.1.4 for følgjande byggehøgder:**

**a. Byggehøgda for bygg A innanfor område BS7 vert godkjend slik det er søkt om.**

**Byggehøgda mot sør vert godkjend til kote + 41,05 og mot vest til kote + 50,4.**

**b. Byggehøgda for bygg B1 og B2 innanfor område BS8 vert godkjend slik det er**

**søkt om. Byggehøgda vert godkjend til kote + 46 på 89 % av bygget. Bygg C må ha ei reell nedtrapping mot sør i tråd med føresegn 3.1.4.**

**2. føresegn 3.1.14 c) på følgjande vilkår**

**a. Alle bueiningane skal ha minst eitt soverom på stille side.**

**b. Tal soverom med støynivå for stille side ( $L_{den} \leq 55$  dB) skal aukast.**

*Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot o\_SKV9 og o\_SF5 avslått. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.*

*Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av nye bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8, etablering av del av Lyngvegen, forlenging av Kvassnesvegen, o\_SKV9, gangveg o\_SK5 (langs BS8) og del av Bruvegen, o\_SKV10. Rammeløyvet vert gitt på følgjande vilkår:*

*1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer A-100 datert 13.05.2022 og utomhusplan med teikningsnummer L-10-01 datert 29.06.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, på følgjande vilkår:*

*a. Bygg B1 og B2 skal plasserast i tråd med byggegrensa mot o\_SKV9 og o\_SF5.*

*b. Bygg C skal ha ei tydeleg nedtrapping mot sør.*

*Endeleg godkjenning av situasjonsplan, utomhusplan og byggteikningar vil verta tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.*

*2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.*

*3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.*

*4. Det er gitt utvida/endra avkøyringsløyve til Lyngvegen, Bruvegen, Kvassnesvegen i vedtak datert 20.12.2022.*

*5. Tiltaket skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.*

*Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:*

*1. Godkjend utbyggingsavtale som sikrar opparbeiding av offentleg infrastruktur i samsvar med krav til rekkefølge, jf. føresegn 2.1.1. Kontantbidrag skal vera innbetalt til Alver kommune.*

*2. Søknad om riving av eksisterande bygg på eigedomane.*

*3. Endeleg godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.*

*4. Dokumentasjon på at grunnundersøkingar er gjennomført og at eventuell masseutskifting er utført.*

*5. Revidert søknad og teikningsdokumentasjon som viser at tiltaket er i tråd med gitt dispensasjon/gjeldande plan. Det vil seia at det skal dokumenterast at*

*a. Bygg B er plassert i tråd med byggegrensa*

*b. krav til privat uteopphaldsareal for alle bueiningane i bygg B1 og B2 er oppfylt.*

*c. Bygg C har ei tydeleg nedtrapping mot sør*

*d. Alle bueiningane i bygg A har minst eitt soverom mot stille side og at tal soverom med tilfredsstillande støynivå er auka.*

*Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:*

*6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg, avkøyrsløp og anlegg for vatn og avløp som er nødvendig og godkjend i anna sak.*

*7. Ferdigattest for riving dersom rivinga er søkt om i eiga sak.*

*8. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.*

Tidlegare handsaming i Utval for areal, plan og miljø:

Det er i møte i Utval for areal, plan og miljø den 18.12.2020 gitt dispensasjon frå krav om detaljregulering og krav om at eksisterande kommunal veg Lyngvegen skal stengast, jf. sak 20/8216.

## Klage

Kommunen har mottatt klage frå ansvarleg søker Arc Arkitekter AS på vegne av tiltakshavar i e-post datert 11.01.2023. Klagen rettar seg mot delar av vedtaket, og gjeld avslag på søknad om dispensasjon for bygging av balkongar som kragar ut over byggegrensa i planen mot Kvasnesvegen for bygg B1 og B2. Vidare gjeld klagen vilkåret om at bygg C må trappast ned mot sør, og at dispensasjonen ikkje er innvilga som omsøkt. Øvrige delar av vedtak datert 22.12.2022 er ikkje påklaga.

## Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtaket er sendt ut den 23.12.2022. Klagen er mottatt innan den 12.01.2023 og er mottatt innan fristen.

## Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

## Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Knarvik Sentrum, planid. 1263-201002, er avsett til sentrumsføremål BS7 og BS8. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet.

## Dispensasjon

Omsøkt tiltak er i strid med føresegn 3.1.4 i områdeplanen når det gjeld byggehøgdd for bygg i både felt BS7 og BS8 og føresegn 3.1.3 b) då utkraga balkongar i BS8 er plassert i strid med regulert byggegrense mot o\_SKV9 og o\_SF5 og støykrav i føresegn 3.1.14 c) som gjeld plassering av soverom på stille side.

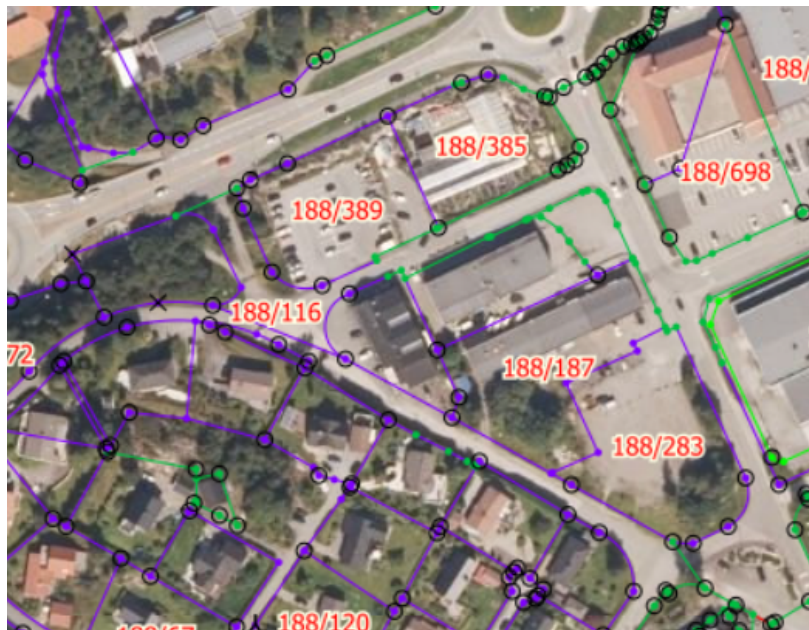
## Kart/foto



Utklipp frå situasjonsplanen

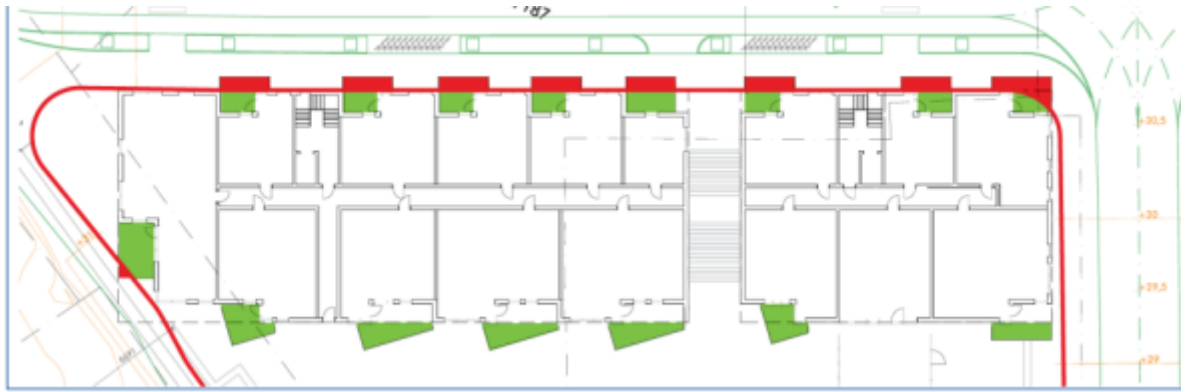


Plankart – områdeplan for Knarvik



Oversiktsfoto

Utklipp frå søknad om dispensasjon som viser utkraga balkongar for bygg B, raud farge markerar delar av balkongar som er i strid med byggegrensa.



Teikning som viser omsøkte høgder på bygg B2 og bygg C. Dispensasjon frå høgde på kote +46 for bygg C er ikkje innvilga. Innteikna omriss viser bygg C.

### Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Viser til vedtak om dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av forretnings- og boligbygg på vilkår – gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188/187 og 188/283 Gjervik ytre.

Arc Arkitekter uttaler seg til vedtaket på vegne av vår oppdragsgiver Alverporten AS, og vi er i hovedsak fornøyd med den grundige behandlingen og vurderinger gjort i vedtaket.

Følgende deler av vedtaket mener vi imidlertid virker urimelige:

1. Avslag på dispensasjon for utkragede balkonger mot Kvassnesvegen i bygg B1 og B2
2. Vilkår om at bygg C skal trappes ned mot sør.

**På vegne av vår oppdragsgiver påklages ovennevnte deler av vedtaket, med begrunnelse som følger.**

#### 1. Utkragede balkonger mot Kvassnesvegen (B1 og B2)

Vi forstår at avslaget er begrunnet med grunnlag i en helhetlig tankegang om utforming av Kvassnesvegen som ei sentrumsgate, men vi kan ikke se at konsekvensene av en slik tankegang er tilstrekkelig vurdert i detalj og nyansering med tanke på konsekvensene for boligkvaliteter dette medfører. Vi finner det derimot ikke grunnlag i planen for at denne delen av Kvassnesvegen, som ligger helt i sentrumsplanens vestre avgrensing, faktisk er del av den sentrale gatestrukturen i områdeplanen slik kommunen vurderer det til i vedtaket. Ved å se til kvalitetsprogrammet for sentrumsplanen står det følgende på s. 62 om forholdet mellom bebyggelsen og Kvassnesvegen:

I forlenging av Bygata, SKV9, kan ein ha private forhagar ut mot gata, eller felles areal/uteservering for serveringsstader etc.

Dette understøttes videre mer konkret i bestemmelse §3.2.6e i planen, der o\_SKV9 ikke er spesifikt nevnt:

- e. Balkonger ut mot o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV17 og E39 er inntrekk i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.

Dersom intensjonen hadde vært som kommunen hevder er ikke dette forenelig med private forhager eller fellesareal ut mot gata og o\_SKV9 skulle inngått i bestemmelsen, noe den altså ikke gjør.

I tillegg stilles det krav etter tabell 4 i §3.17 om min. 7m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. boenhet for feltet. For at disse arealene skal holde gode kvaliteter for boligene mot Kvassnesvegen er det viktig at disse får nok sol til tross for at de er nord-nordvestvendt. Ved å krage balkongene delvis ut fra fasaden og delvis inntrukket oppfylles minimumskravet på 7m<sup>2</sup> samtidig som at balkongene får kveldssol på de utkragede delene. Dersom arealkravet skal innfris uten utkragingen, vil dette skape mindre rasjonelle innvendige planløsninger og mer skygge på uteoppholdsareal.

Forholdene er også omtalt i dispensasjonssøknaden og vurdert som en klar fordel ved å gi dispensasjon, men da i forhold til at balkongene krager over formålsgrensen. Forholdet som tas opp i avslaget ble ikke vurdert i den forbindelse, da det heller ikke da ble vurdert til at utkragede balkonger i seg selv er i strid med sentrumsplanen.

Ved nærmere undersøkelse ser vi at balkongene kan trekkes inn 150mm fra omsøkt utforming og fortsatt oppfylle arealkravet på 7m<sup>2</sup>, og vil kunne omtegnes med en slik inntrekning til igangsetting.

Balkong som krysser grensen mot o\_SF5 på vestre side av B1 omfattes ikke av ovennevnte forhold, og vil innrettes etter sentrumsplanen for igangsetting.

#### 2. Vilkår om nedtrapping av bygg C mot sør

Vi ser av saksutredningen at kommunen i utgangspunktet er enige med oss om de positive følgene av omfordelingen av volum i feltet, men allikevel så følges det ikke opp i vedtaket der det stilles vilkår om reduksjon av utbyggingsvolum i form av nedtrapping mot sør. Bestemmelse §3.1.4, som det vises til i vedtaket, angir kun byggehøyder mot o\_SKV9 (nord) og o\_SKV10 (sør) der høyde mot o\_SKV8 (øst) ikke er omtalt. Det vil si at det ikke er et uttrykt krav om nedtrapping i bestemmelsene, men en differensiering av byggehøyde mellom nord og sør. I kvalitetsprogrammet er nedtrapping kun trukket frem som et prinsipp for å sikre mest mulig lys og sol i gårdsrommene fra sørvest, noe som helt klart er sikret i det omsøkte tiltaket. Kravet om byggehøyde mot sør etter §3.1.4 ansees dermed som innfridd da omsøkt bygg er trukket i overkant av 4m tilbake fra gesims mot o\_SKV10. Da dette ikke påvirker sol og lysforholdene i gårdsrommet kan vi derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket, og at det kan gis dispensasjon med forutsetning om at fordelene er klart større enn ulempe.

Fordelene er, som kommunen sier seg enige i ellers, at en omfordeling av utbyggingsvolum gir bedre solforhold mot sør og vest, samt viser større hensyn til eksisterende naboer enn om bebyggelsen hadde vært spredd mer utover feltet som tidligere skissert. Men en omfordeling er ingen reell omfordeling med mindre det totale volumet forblir likt før og etter. Dersom en skal stå på at både volumet skal opprettholdes og at bygg C skal ha en nedtrapping, må nødvendigvis det reduserte volumet omfordeles ved økt byggehøyde mot Kvassnesvegen i nord. Noe vi ikke ser som heldig, da høyden mot Kvassnesvegen allerede er presset som følge av tiltaket, og vil kreve ny behandling av søknad om dispensasjon.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## VURDERING

### Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense for utkraga balkongar mot Kvassnesvegen o\_SKV9:

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

#### **«Dispensasjon frå byggegrensa**

*Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot Kvassnesvegen, o\_SKV9, for etablering av balkongar på fasade mot nord på bygg B1 og B2. Balkongane er trekt delvis inn i fasaden (1,5 meter) og er delvis utkraga (1,1 meter), og er plassert med ca. 5 meter fri høgd over gateplan. Søknaden om dispensasjon frå regulert byggegrense for bygg B1 omfattar også balkongar på plan 2 og 3 på bygget si vestre fasade, dvs. mot o\_SF5.*

*Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeve med at balkongane vil gje kveldsol på balkong for nordvendte bustadane, betre lysforhold inne og meir brukbar balkong.*

*For BS8 er byggegrensa samanfallande med føremålsgrensa. Byggegrensa skal ivareta og sikra ei heilskapleg utbygging av områdeplanen med urban karakter og kvartalsvis utbygging, samt ivareta forhold knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av tilgrensande vegareal.*

*o\_SKV9 er ei vidareføring av den sentrale bygata Kvassnesvegen (o\_SKV6 og o\_SKV7) i områdeplanen for Knarvik. Planen legg opp til at kvalitetskrava for bygata også vert lagt til grunn for utforming av bygningar langs o\_SKV9, jf. kvalitetsprogrammet der det er vist til føresegna om at balkongar ut mot SKV7 er trekt inn i fasaden og/eller innglassing er utforma som ein integrert del av fasaden. Det er kommunen si vurdering at o\_SKV9 er ein del av den sentrale gatestrukturen i områdeplanen og at prinsippa for utforming av gateløp og bygningar skal vurderast strengt. Å gje dispensasjon frå byggegrensa mot o\_SKV9 slik omsøkt for etablering av balkongar vil, etter vår vurderinga, setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side.*

*Når det gjeld andre forhold byggegrensa skal ivareta er det vår vurdering balkongane ikkje vil medføre problem knytt til drift og vedlikehald då fri høgd over gateplan er 5 meter, og at eventuelle problem knytt til nedfall frå balkongane løysast ved gjennomføring av førebyggjande tiltak.*

*Søknaden omfattar også dispensasjon frå byggegrensa mot fortau, o\_SF5, for etablering av balkongar på plan 02 og 03 på bygg B1 si vestre fasade. Balkongane kragar ut over regulert byggegrense mot fortau. Avviket er ikkje målsett. Balkongane har fri høgd over gangvegen på ca. 5 meter.*

*Fortau o\_SF5 skal etablerast som ein gangpassasje mellom BS8 og eksisterande busetnad i Haugvegen. Passasjen er trong då bygget på BS8 skal førast opp heilt i føremålsgrensa og eksisterande bustadar i Haugvegen ligg på eit nivå ca. 5 meter over gangvegen.*

*Søknaden om dispensasjon for dette forhold er ikkje særskild grunngitt, men det er vår vurdering at det er uheldig å byggja ut over byggegrensa langs o\_SF5. Gangpassasjen er allereie smal, og i tillegg vil eit positivt vedtak om dispensasjon medføre at avstand til eksisterande bustadar i Haugvegen vert mindre enn planen fastset.*

*Det er kommunen si vurdering at søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot o\_SF5 må*

*vrderast saman med søknaden om dispensasjon frå byggehøgde for tiltaket på gbnr 188/137, og at det ikkje kan påreknast å byggja i strid med både byggegrense og høgde fastsett i områdeplanen. Balkong vil elles kunne etablerast i tråd med plan ved å gjennomføra ei mindre endring av tiltaket. Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsynet bak byggegrensa mot o\_SF5 vert sett vesentleg til side.*

*Når omsynet bak føresegna som det er søkt om dispensasjon frå vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon ikkje oppfylt. Det er då heller ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved tiltaket er større enn ulempene. Søknaden vert avslått.*

*Det må sendast inn oppdaterte teikningar som viser at krav til privat uteopphaldsareal er oppfylt seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.»*

I klagen går det fram at klagar forstår at avslaget er grunngeve i ein heilskapleg tankegang om utforming av Kvassnesvegen som ei sentrumsgate, og at kommunen ikkje i tilstrekkeleg grad har vurdert dette opp mot den konsekvens det får for bustadkvalitetane.

Klagar viser og til at denne delen av Kvassnesvegen er ein del av den sentrale gatestrukturen i områdeplanen. Det blir vist til side 62 i Kvalitetsprogrammet der det står at ein i forlenginga av bygata, SKV9, kan ha private forhagar ut mot gata, eller felles areal/uteservering for serveringsstadar etc. Det vert vidare vist til § 3.2.6.e som underbygger dette. Her står det at Balkongar ut mot o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV17 og E39 er inntrekk i fasaden og /eller innglassing er utforma som ein integrert del av fasaden.

I tillegg viser dei til at det vert stilt krav om minimum 7 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal per bueining for feltet. For at desse areala skal halda gode kvalitetar for bustadane mot Kvassnesvegen er det viktig at desse får nok sol på trass av at dei er nord-nordvestvende. Den omsøkte løysinga med delvis utkrava balkongar gjer at minimumskravet er oppfylt samstundes som balkongane får kveldssol. Dersom arealkravet skal oppfyllast utan utkraging vil dette gje mindre rasjonelle innvendige planløysingar og meir skugge på uteopphaldsareal.

I tillegg til vurderinga som er gjort i avslaget vil kommunedirektøren peika på følgjande forhold i samband med klagen.

Områdeplanen for Knarvik Sentrum har føringar for korleis områda som planen regulerer skal byggjast ut. Dette er føringar som ligg til grunn for nye utbyggingsprosjekt som skjer innanfor områdeplanen. Byggegrensa i planen legg føringar for korleis bygg kan plasserast i forhold til naboeigedommar, tilgrensade gate, veg, fortau m.m., og plassering av bygg eller bygningskonstruksjonar er i strid med byggegrensa. Ein klar føresetnad for utbygginga er og planen sine krav til privat uteopphaldsareal som utbyggar må oppfylle i sine prosjekt. Planen har sett av område til utbygging, som for dette prosjektet er område BS7 og BS8, der utbygginga må skje innanfor dei område som er regulert til sentrumsføremål. Utgangspunktet for utbyggingsprosjekta er at krava som planen har til utbyggar må løysast innanfor dei areala som er regulert til byggeføremål. Ved å gje dispensasjon til å bygge ut over byggegrensa, vil ein i realiteten opna for at areal regulert til anna føremål vert nytta for å stetta krava i områdeplanen noko som og vil skape presedens for vidare utbygging.

Det går fram av kvalitetsprogrammet at ein ved utbygging av felt BS7 og BS8 skal



bygga opp under og vidareføra bygata (Kvassnesvegen). Forlenginga av Kvassnesvegen til det som i områdeplanen er o\_SKV9 vil blir ein ny veg i Knarvik og vert ein naturleg forlenging av dagens Kvassnesveg og det som områdeplanen omtalar som Bygata.

Det avgjerande for vurderinga av søknaden er at tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense og dei omsyn den skal ivareta. Føresegn 3.2.6 e som klagar viser til seier noko om korleis utforminga av bygga langs o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV17 og E39 skal skje. Føresegna kan vurderast retningsgjevande for vidareføring av Kvassnesvegen (o\_SKV9) inn i felt BS/ og BS8.

Kommunedirektøren har vurdert tiltaket opp mot omsynet bak byggegrensa og funne at omsynet vert sett vesentleg til side. Når omsynet bak byggegrensa vert vesentleg sett til side er berre eitt av vilkåra som må vera til stades for å kunne gje dispensasjon oppfylt og dispensasjon kan ikkje gjevast. Det er derfor ikkje grunnlag for å vurdere fordelar og ulemper ved tiltaket.

På bakgrunn av dette kan kommunedirektøren ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen som gjev grunnlag for ei anna vurdering.

#### **Klage på vilkår i vedtak om nedtrapping av bygg C mot sør**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

#### ***«Søknad om dispensasjon frå regulert byggehøg***

*Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggehøg både for del av tiltaket innanfor BS7 og BS8.*

*Omsøkt bygg A innafor BS7 er i strid med regulert byggehøg mot sør og mot vest. Fasade mot sør er har ei byggehøg oppgitt til kote + 41,05 som er 2,05 meter over regulert byggehøg, og mot vest som er oppgitt til kote +50,4 som er 1,4 meter over fastsett høg i områdeplanen.*

*Høgdeavviket mot sør er grunngeve med at det er nødvendig med auka byggehøg då både bygget si første og andre etasje er planlagt nytta til forretningsverksemd. Forretningar i bygget si første etasje får tilkomst frå Kvassnesvegen og andre etasje frå Lyngvegen som det tidlegare er gitt dispensasjon for å behalda, jf. vedtak i utval for Areal, plan og miljø den 09.12.2020 saksnr. 177/20. Krav til tilgjengelegheit, rasjonell og trafikksikker utforming av Lyngvegen og behov for tilstrekkeleg takhøg gjer det nødvendig med større byggehøg enn det planen tilseier. Auka byggehøg er også nødvendig for å oppnå tilstrekkeleg jordoverdekning på takhage som skal etablerast på søre del av bygget.*

*Høgdeavviket mot vest er grunnlagt i same forhold. I tillegg vil valt løysing der parapet er trekt vidare opp forbi takdekket for fallsikring på uteplass for bustad i etasjen over, gje auka byggehøg. Søkjar skriv vidare at tiltaket på trass av avvik i byggehøg ivaretar intensjonen i områdeplanen med nedtrapping mot vest.*

*Innanfor BS8 har alle planlagde bygg større byggehøg enn planen opnar for. Det går fram av føresegn 3.1.4 at bygg kan ha ei maksimal byggehøg mot nord og o\_SKV9 på kote 43, men at 30 % av bygget kan ha ei høg på kote + 46. Mot sør og o\_SKV10 er maksimal byggehøg oppgitt til kote +38.*

*Av søknaden går det fram at 89 % av bygg B har ei maksimal byggehøg på kote + 46, dvs. at heile bygget har maks byggehøg med unntak av ein mindre nedtrapping til kote +43 mot eksisterande busetnad i Haugvegen. For bygg C som ligg langs Bruvegen, o\_SKV8, er maksimal byggehøg oppgitt*

til kote + 46, med unntak av ei mindre nedtrapping mot o\_SKV10 der byggehøgda er oppgitt til kote + 37.10. Det vil seia at sjølve bustaddelen ikkje er nedtrappa, men berre ikkje er ført heilt ut til veggdiv.

Søknaden er i hovudsak grunnlagt i ei hensiktsmessig omfordeling av bygningsvolum som gir både eit betre uteopphaldsareal og ivaretar interessene til naboar.

Omsynet bak føresegna om byggehøgda er å leggja til rette for føremålstenlege byggehøgder, der mellom anna omsynet til omkringliggjande bygg vert ivaretatt. Områdeplanen for Knarvik set strenge krav til høgdefastsetjing, utnyttingsgrad og byggegrenser. Planen fastset byggehøgda for kvart enkelt felt med ei nedtrapping mot sørvest for å sleppa inn mest mogeleg lys og sol i gardsromma. Balkongar og takterrassar skal i hovudsak venda seg mot sørvest.

Når det gjeld byggehøgda vert det ved siste revisjon av områdeplanen i 2021 sett på denne føresegna og korleis den skulle tolkast. Føresegna er derfor presisert og endra noko i forhold til opphavsordlyd. For BS7 og BS8 er byggehøgda auka med ca. 1 meter ved revisjon av planen.

#### Vurdering BS7

Det er kommunen si vurdering at endra byggehøgda for bygg A i lita grad vil påverka andre enn tiltakshavar sjølv sitt bygg på BS8. Tiltaket er plassert aust eller nordaust for eksisterande busetnad og vil i lita grad påverka forhold til sol, lys og utsyn då eksisterande bustadar i hovudsak er orientert mot sør og vest. Omsøkte bygg og uteområde vil vera vendt mot sør og vest i tråd med intensjonen i planen og sikra gode lys- og solforhold. Prinsippet om nedtrapping mot vest vil vera ivaretatt. Kommunen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt byggehøgda mot sør og vest ikkje vil setja omsynet bak føresegna vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at auka byggehøgda er nødvendig for å få ei god løysing med inngang på gateplan for forretningsareal i bygget si første og andre etasje slik det er vist til. I tillegg vil krav til fri høgda i forretningsdelen og krav til 80 cm jorddekke på del med takhage, medføra behov for auka byggehøgda. Ulempene ved tiltaket vil i lita grad påverka andre enn tiltakshavar sjølv sitt byggetiltak på BS8. Tiltaket ligg nord og aust for eksisterande bustadar og auka byggehøgda på søre del som ligg i forkant av den mykje høgare bustaddelen mot E39, vil i lita grad påverka desse bustadane. Det same gjeld avvik mot vest. Det er kommunen si vurdering at fordelane ved tiltaket er større enn ulempene.

#### Vurdering BS8

Godkjend områdeplan fastset rammene for utbygging av området. Prosjektering og utføring av nye tiltak skal skje i tråd med vedteken plan, og vil sikra ei føreseieleg utbygging for naboar og andre. Det er kommunen si vurdering at omsøkte bygningsmasse på BS8 har ei vesentleg større byggehøgda enn planen legg opp til.

Kommunen vurderer at å gje løyve til tiltaket på BS8 slik det no ligg føre vil vera utanfor «forutsigbarhetsperspektivet» som er lagt til grunn i områdeplanen. Dette gjeld særleg byggehøgda mot sør der bygg C vert ført opp med ei byggehøgda på kote + 46 utan ei reell nedtrapping. Det er kommunen si vurdering at avtrappinga mot sør må vera tydlegare, og at avviket i forhold til regulert byggehøgda mot sør er for stort til at kommunen kan gje dispensasjon. Vi viser her til at kommunen gjennom arbeidet med siste revisjon av områdeplanen særskild vurderte føresegna om byggehøgda for å klargjera intensjonen med føresegna.

Kommunen er samd i at plassering av bygningane mot nord og aust med uteopphaldsareal som orienterar seg mot sør og vest som vil gje gode sol- og lysforhold i tråd med områdeplanen sine intensjonar, og at omsøkt løysing tek omsyn til eksisterande busetnad mot vest slik bygningsmassen er plassert. Omsøkt byggehøgda mot nord og o\_SKV9 vil i mindre grad gje uheldige verknadar for

*eksisterande bustadar i Haugvegen. Bygg B ligg nord og aust for bustadane og bygget er nedtrappa mot vest. Tiltaket vil i lita grad påverka sol og lysforhold. Vi er likevel av den oppfatning at avviket i byggehøgde for bygg C mot sør er for stort, og at eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka kan gje uheldige verknadar for framtidig utvikling av omkringliggjande område som skal byggjast ut i tråd med områdeplanen. Det vert vurdert at å gje dispensasjon for bygg C slik det er søkt om vil setja omsynet bak føresegna om byggehøgde vesentleg til side. Bygg C må utformast med ei reell nedtrapping mot sør.*

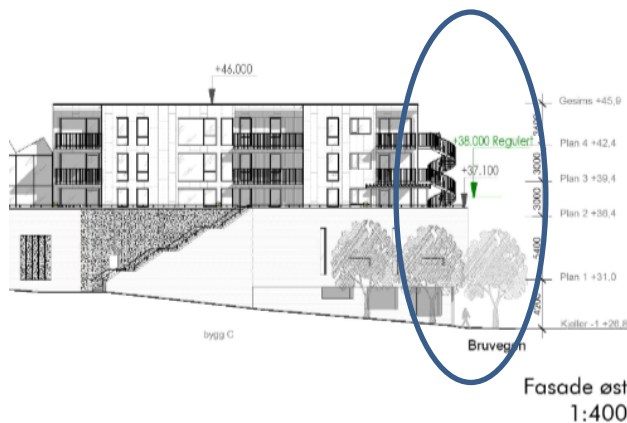
*I vurderinga av fordelar og ulemper har vi lagt særleg vekt på at plassering av bustaddelen langs Kvassnesvegen og Bruvegen vil gje gode solforhold og uteopphaldsareal for bygga på eigedomen, og at plasseringa har tatt omsyn til eksisterande bustadar i Haugvegen. Det vert vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene dersom bygg C vert utført i tråd med vilkåra over. Kommunen finn etter ei samla vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggehøgde er oppfylt på vilkår.»*

I klagen skriv klagar at føresegn om byggehøgder i føresegn 3.1.4 kun viser til byggehøgde mot 0\_SKV9 (nord) og 0\_SKV10 (sør) og at byggehøgde mot 0\_SKV8 (aust) ikkje er omtala. Dei skriv vidare at dei ikkje kan sjå at det er eit krav om nedtrapping, men at føresegna viser ei differensiering av byggehøgde mellom nord og sør. Klagar meiner at kravet til byggehøgde mot sør er innfridd då omsøkte bygg er trekt 4 meter tilbake frå gesims mot o\_SKV10.

Områdeplanen legg opp til at bygga innafor kvar delfelt skal ha ulik høgde, med ei nedtrapping mot sør og vest for å sleppa mest mogleg lys og sol inni gardsromma. Balkongar og takterrassar skal i hovudsak venda seg mot sørvest.

Ved sist revisjon av planen vart føresegna om byggehøgde særskild vurdert for å klargjera intensjonen med føresegna. Høgdefastsetjinga i føresegn 3.1.4 dannar grunnlag for nedtrappinga av bygningsmassen innanfor kvar delfelt. Kommunen har lagt til grunn ved behandling av byggesøknadar innafor planområdet at tiltaka skal ha ei reell nedtrapping av bygningane innanfor det enkelte delfelt mot sør og vest. Dette er også vist på illustrasjonsplanen og formidla i møte med utbyggjar.

For det omsøkte tiltak er det ingen reell nedtrapping for bygg C, då heile bygget har ei byggehøgde på kote +46. Klagar meiner at kravet er innfridd ved at bygg C ikkje vert ført heilt ut i flukt med fasaden på dei underliggjande etasjane som inneheld parkering og forretning, og at dei siste 4 metrane mellom bygg C og fasaden mot o\_SKV10 ligg på kote +37,10. Teikninga under med omriss visar arealet der ein ser overgang mellom bygg C og det klagar viser til som nedtrapping mot Bruvegen (o\_SKV10)



Dersom det vert gitt dispensasjon for omsøkt byggehøgde for bygg C mot sør vil dette kunne uheldige følgjer for framtidig utbygging av områda aust for BS8 og vil kunne føre til nye krav om auka byggehøgde for andre byggeprosjekt. Førsegna om fastsette byggehøgder i områdeplanen vil på denne måten kunne setjast vesentleg til side og svekka planen sin verdi som styringsverktøy.

### Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På bakgrunn av dette rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

### Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensingar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet

må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

11. Søksmål om gyldigheit av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

**Lenke til saka:** [Arkivsak 22/5386 - Byggesak GBNR 188/137 Gjervik ytre - bolig- og handelsbebyggelse \(sing.no\)](#)

**Vedlagte saksdokument:**

epost - Klage på deler av vedtak om rammetillatelse i sak 225386-2283600 - Alverporten	1871234
Klage på deler av vedtak om rammetillatelse - gbnr 188/137 Gjervik ytre	1871235
Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg på vilkår - gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188187 og 188/283 Gjervik ytre	1871236