

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

Dykkar ref.:

Vår ref.:
 Nina Søvik Mjømen

Dato:
 15.07.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN FOR RIKSVEG 568 GJENNOM LINDÅS TETTSTAD (PLANID: 1263 – 199001).

Saksforhold

Søker med dette om dispensasjon frå byggegrense som vist i reguleringsplan for Riksveg 568 gjennom Lindås tettstad (Planid: 1263 – 199001), i samband med tiltak på Gbnr. 108/84 i Lindås kommune. Tiltakshavar er Geir Wergeland. Tiltaket består i riving av eksisterande carport samt gjenoppføring av ein litt større carport med bodareal.

Tilbygget skal først opp 0,4 og 1,5 m frå tomtegrensene, samt 21,4 m frå senterlinje til FV 57 og 9,6 m frå senterlinje til FV 400. I reguleringsplaner er det imidlertid vist byggegrense og det er då denne som er juridisk bindande og må dispenserast frå.

Med dette som bakgrunn søker ein dermed dispensasjon frå fylgjande:

- Dispensasjon frå regulert byggegrense som vist i plankart, for riving av carport og gjenoppføring av den delen av tiltaket som kjem utanfor nemnde byggegrense.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Det kan etter § 19-1, 1. ledd dispenserast frå føresegner fastsett «i eller i medhold av denne lov». Dei nærare vilkåra framkjem av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I forarbeida blir det 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

Bakgrunnen for å regulere inn byggegrense er blant anna at ein ynskjer å sikre lys og luft mellom bygg, samt ein viss avstand mellom nabobygg, sjå blant anna Direktoratet sin vegleiar til SAK10 § 6-3. I tilfellet her må byggegrensa likevel seiast å skulle regulere avstand mellom bygg og tilgrensande fylkesvegar i større grad enn avstand mellom bygg.

Vi vil hevde at disse omsyna ikkje blir sett til side i denne saka.

Tiltaket er plassert med god avstand til eksisterande bygg på nabotomtene og er såleis ikkje til sjenanse for naboane. Tilbygget skal i stor grad berre erstatte eksisterande carport som skal rivast, slik at skilnaden for omgivnadene generelt sett vert minimal. Dette gjer også at tiltaket ikkje medfører særlege endringar i verken utnyttingsgrad eller uteoppholdsareal for eigedomen. Aktiviteten utanfor regulert byggegrense blir dermed den same etter gjennomført tiltak som før. Skilnaden her er bodarealet som skjermar carporten frå eksisterande fylkesveg.

Med ein avstand på 9,5 og 21,4 meter til senterlinje veg, vil tiltaket ikkje hindre framtidig vedlikehald eller utviding av fylkesvegane. Eksisterande avkøyrse skal heller ikkje endrast på. Tilbygget kjem ikkje nærare fylkesvegane enn eksisterande uthus og carport på eigedomen. Det må nemnast at carport vart oppført på midten av 70-talet og vi har ikkje funne løyve til oppføringa. Dette var også lenge før FV 57 vart lagt om. Tilbygg/uthus mot nordvest er imidlertid nærare FV 57 enn carporten no skal plasserast. Dette vart likevel godkjend av Statens vegvesen og Lindås kommune i 1991, sjå vedlegg Q-1 til Q-3.

Basert på dette finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for regulering av byggegrense ikkje blir vesentlig sett til side i denne saka.

Det følger av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 1.15 eit krav til 2 parkeringsplasser per bustadeining. Ny carport vil tilfredsstille bustaden sitt parkeringsbehov med 2 parkeringsplassar. Eldre carport er vidare i svært dårleg stand og riving av denne samt oppføring av ny vil auke eigedomen sin verdi og gje tiltakshavar ein betre plass å parkere bilen.

Det er ynskjeleg at carport skal plasserast i samband med huset, slik den har vore plassert til i dag. Plassering av denne innanfor byggegrensen er då ikkje gunstig. Ved å plassere garasjen som vist på situasjonsplanen slepp man terrenginngrep og innhogg i eksisterande uteopphaldsareal. Slik tomtegrensene er i dag vil oppføring av carport alternativt også måtte skje på naboeigedom Bnr. 82, som foreløpig ikkje er slått saman med bnr. 84. Ved å gje dispensasjon får ein i størst mogleg grad oppretthalde dagens situasjon ved at eksisterande carport vert erstatta med ny carport med bodareal.

Det må etter dette seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennleg helsing/Best Regards


Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak


Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581
Fax: +47 56191130
Epost: nina@arkoconsult.no