

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 FRÅBYGGEGRENSE 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.

Tiltaket skal førast opp ca. 0,4 og 1,3 meter frå tomtegrense, samt 21,4 meter frå senterline til FV 57 og 9,6 meter frå senterline til FV 400. I reguleringsplanen er det imidlertid vist byggegrense og det er då denne som er juridisk bindande og må dispenserast for.

Byggegrensa er ikkje teken med i versjon 2 av plankartet, som er ein oppdatert versjon av deler av planområdet. Der er eksisterande bygg på eigedomen heller teikna inn i plankartet. Opphavelig plankart (versjon 3) er likevel gjeldande ut over endringane i versjon 2 (som er av nyare dato). Vi ser det derfor slik at byggegrensa framleis er gjeldande for den delen av tiltaket som kjem ut over eksisterande bygg.

Med dette som bakgrunn søker ein dermed dispensasjon frå fylgjande:

- Dispensasjon frå regulert byggegrense som vist i plankart versjon 3, for oppføring av den delen av tiltaket som kjem utanfor eksisterande bygg markert i plankart versjon 2.

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 desse omsyna ikkje blir sett til side i denne saka.

Tiltaket er plassert med god avstand til eksisterande bygg på nabolomtene 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. Den delen av tiltaket det vert søkt om dispensasjon for er ca. 1,3 meter bodbygg mot FV 57, og ca. 0,5 meter carport mot FV 400. Dette gjer også at tiltaket ikkje medfører særlige endringar i verken utnyttingsgrad eller uteoppholdsareal for eigedomen. Området er i dag asfaltert. Aktiviteten utanfor regulert byggegrense blir dermed i hovudsak den same etter gjennomført tiltak som før. Skilnaden her er bodarealet som skjermar carporten og inngangspartiet for støy frå eksisterande fylkesveg.

Med ein avstand på 9,6 og 21,4 meter til senterlinje veg, vil tiltaket ikkje hindre framtidig vedlikehald eller utviding av fylkesvegane. Eksisterande avkjørsel 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. Den er likevel vist som eksisterande bygg i reguleringsplankartet og ein må såleis gå ut i frå at bygget er godkjend. 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 tilfredsstillast bustaden sitt parkeringsbehov med 2 parkeringsplasser. Eldre carport er vidare i svært dårlig stand og riving av denne samt oppføring av ny vil auke eigedomen sin verdi og gje tiltakshavar ein betre plass å parkere bilen. Ved å gje dispensasjon får ein skjerma carporten og inngangspartiet med eit praktisk bodareal.

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

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