

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:
01.06.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN FOR TILTAK VED GNR. 123, BNR. 146 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold:

Søker med dette om dispensasjon frå byggegrense som vist i reguleringsplan for Rissundet, Gbnr. 123/65, 67, 69 m.fl. (planid: 1263 28091977). Dette i samband med tiltak på gbnr. 123/146 i Lindås kommune. Tiltakshavar er Bolig & Eigedom. Tiltaket består i oppføring av tomannsbustad med tilhørande anlegg.

Tomannsbustaden skal førast opp med ein minste avstand på 6 meter frå senterline til kommunal veg. Kortaste avstand frå fasade aust og vest er høveleg 9,6 og 9,3 meter til senterline kommunal veg. Terreng mot nord og aust må senkast og støttemur og autovern må i den samband setjast opp. Minste avstand frå autovern og mur til vegkant er 1 meter. Tiltaket er ikkje i tråd med byggegrense som vist i plan.

Med dette som bakgrunn søker ein dermed dispensasjon frå fylgjande.

- Dispensasjon frå regulert byggegrense som vist i plankart, for oppføring av tomannsbustad med tilhørande anlegg.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Dei nærare vilkåra framkjem av § 19-2 andre ledd, fyrste 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. Vilråa 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 førearbeida 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 SAK 10 § 6-3. I tilfellet her må byggegrensa likevel seiast å skulle regulere avstand

mellom bygg og tilgrensande kommunale vegar og VA-anlegg 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 naboomtene og er såleis ikkje til sjenanse for naboane. Bygget kjem i tillegg innanfor byggegrensa mot eksisterande bygg samt planlagd tomannsbustad ved Gbnr. 123/145.

Tiltaket vil ikkje hindre framtidig vedlikehald eller utviding av eksisterande kommunal veg. Tomannsbustaden kjem heller ikkje nærare vegen enn andre bygg i området. Mur og autovern er eit sikringstiltak som er naudsynt for å kunne planere tomta. Vegen er lite trafikkert og ikkje til gjennomkøyring. Viktigast er at tiltaket ikkje er til hinder for friskt i kryssa mot nord. Mur er lågare i terrenget enn eksisterande veg og tomannsbustad har tilstrekkeleg avstand.

Av fordelar må nemnast at mur skal sikre at massar rasar ut og er eit sikringstiltak utarbeidd i samråd med Teknisk drift. Fordi avstand frå skråning til veg er mindre enn 3 meter og skråning er 1:1,5 eller meir, må skåning og mur også sikrast med rekkverk. Sjå Vegnormal N101 – rekkverk og vegens sideområde. Etter råd frå Teknisk drift i Lindås kommune, skal det derfor førast opp autovern langs veg mot nord og aust.

Vidare ser byggegrensa ikkje ut til å ta omsyn til kommunale vass- og avlaupsrøyr mellom tomtegrensene til bnr. 146 og bnr. 145. Det ser heller ikkje ut som om dette har vore tenkt på i handsaminga av tidlegare rammesøknad for eigedomen. Vedlagd fylgjer kart som tilsendt oss frå Lindås kommune. Sjå vedlegg Q-1. I e-post frå kommunen er det gjort klart at Lindås kommune opererer med byggegrense 4 meter mot kommunalt leidningsnett. Dersom dette ikkje kan oppnåast må det søkast om dispensasjon, slik gjort for mur. Slik vi ser det lar det seg ikkje gjere å oppfylle både 4-metersgrense til kommunale leidningar, samstundes som man skal halde seg innafor byggegrense i plan. Vi har dermed vald det alternativet vi ser på som mest hensiktsmessig. Slik vi ser det vil konflikt med byggegrensa ikkje føre med seg negative konsekvensar. Om ein derimot plasserer ein tomannsbustad for nært opp til kommunale vass- og avlaupsleidningar vil dette kunne forhindre både vedlikehald og framtidige reparasjonar av leidningane. Ein tomannsbustad er av ein meir permanent karakter enn ein mur, som ikkje lar seg fjerne utan store kostnader om ein i framtida skulle ha behov for dette.

Viser også til dispensasjon frå avstand til VA-anlegg, sjå vedlegg B-2.

Slik vi ser det blir dei omsyna som ligg bak fastsetjing av byggegrense ikkje «vesentlig tilsidesatt» av dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon er slik vi ser det «klart større» enn ulempene.

Dersom det skulle vere behov for ytterlegare informasjon om saka, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.



Med vennlig hilsning/Best Regards

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nina Søvik Mjømen'.

Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

The Arkoconsult logo, consisting of the stylized 'a' symbol and the word 'arkoconsult'.

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 918 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no

The Arkoconsult logo, consisting of the stylized 'a' symbol and the word 'arkoconsult'.

Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
HTB-bygget, sentrum

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. nr: 997 089 782