



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2312 - 18/15655

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

15.05.2018

Dispensasjon frå høgdekrav gjeve i reguleringsplan for BKS1 - gbnr 188/775 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 226/18

Tiltakshavar: Orion Prosjekt AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert maks byggehøgde for felt BKS1 frå maks høgde på kote +80 moh til kote +81 moh.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.02.18 og supplert 11.04.18 **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.02.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9/planid.nr. 1263-201602 er definert som bustadferemål. Omsøkt tiltak gjeld etablering av blokkbebyggelse i område B8 i delfelta BKS1-3, grad av utnytting for kvart delfelt går fram av plankartet. Søknad gjeld utbygging av totalt 44 bueiningar.

Byggehøge for BKS1 er på plankart gjeve til kote +80 moh.

Dispensasjon

Det er eit ønske frå utbyggar å heve bebyggelsen i felt BKS1 med 1 meter i høve maks tillaten byggehøgde. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

**Søknad om dispensasjon fra detaljreguleringsplan for
påbegynt tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.775,
Langheiane/Lonshaugen felt B8 i Lindås kommune**

Det henvises til følgende:

- Rammetillatelse for etablering av Langheiane felt B8 – gbnr.188/775, Gjervik ytre (datert 17.10.2017)

- Referat fra møte med Lindås kommune for gjennomgang av reguleringsplan

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



m/rekkefølgekrav (datert 20.11.2017)

- Igangsettingstillatelse for grunnarbeid og VA-anlegg – gbnr.188/775, Gjervik ytre (datert 20.12.2017)

Innledning

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, vil vi med dette søke om dispensasjon for heving av bygning i område BKS1 i detaljplanen. Bakgrunnen for dette er om mulig å bedre lys- og utsiktsforhold for den «innerste»/nordligste bygningen i utbyggingen av felt B8.

Dette ble diskutert som et mulig ønske fra byggherrens side, i møte med kommunen som er referatført den 20.11.2017. Det er viktig å understreke at søknad om dispensasjon må behandles parallelt med kommende søknad om igangsettingstillatelse for oppstart av selve byggarbeidene. Vi vil også understreke at tiltaket vi allerede har rammetillatelse -og igangsettingstillatelse for grunn-/VA-arbeider for, ikke avhenger av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Søknad om dispensasjon er kun ment for å undersøke muligheten for å heve den aktuelle bygningen med tanke på å «optimalisere» lys- og utsiktsforhold for boenhetene. Rekkefølge for gjennomføring på byggeplass er planlagt slik at et evt. negativt vedtak i dispensasjonssaken ikke forsinker prosessen. Hvis det blir gitt dispensasjon, vil vi sende inn en søknad om endring for høydeplasseringen av bygget i forhold til tidligere gitt tillatelse.

Søknad om dispensasjon

Maks. bygningshøyde for område BKS1 er satt til kote + 80,00moh, både i områdeplan og detaljreguleringsplan. Områdeplanen var premissgiver for detaljreguleringsplanen, som ble utarbeidet av plankonsulent og arkitekt i samarbeid med tiltakshaver. Selve tiltaket ble i denne planprosessen prosjektert i tilstrekkelig grad til at vi var trygg på at rammer definert av planen kunne etterleves i kommende byggesak. Det er særlig nå i detaljeringsfasen av prosjektet, og ved utarbeidelse av salgsprospekt, at vi ser nytten av å evt. kunne heve bygningen med 1,0m.

Det aktuelle bygget, kalt «Bygg D» i prosjekt-/salgssammenheng, er sakset i snitt slik at de fire boenhetene lengst vest ligger 0,85m lavere enn de fire enhetene mot øst. For den høyeste delen av bygget er gesims satt til kote + 80,00moh, mens den laveste delen har gesimshøyde tilsvarende kote + 79,15moh. Hvis man hever bygget med 1,0m, blir gesimshøyden for laveste del 80,15moh, mens den høyeste delen av bygget får gesims på kote + 81,00moh.



Konsekvenser som en heving av bygget har på øvrig bebyggelse, anlegg og omkringliggende terreng, er kontrollert i 3d-modell. Siden Bygg D ikke har boenheter med universell utforming, vil en evt. heving ikke ha særlig negativ konsekvens for adkomstsituasjonen – hverken for leilighetene nede eller de større boligene med inngang på oppsiden/fra nord. Nivåforskjell mellom lokal tilkomstveg i forkant av bygget og inngang til boligene på nedsiden vurderes som håndterbar, selv om tilkomstvegen blir liggende i samme høydeposisjon som i dag. Det kan også oppfattes som en fordel at hagearealet til disse boligene blir litt bedre adskilt i forhold til fellesområdet med en klarere definert høydeforskjell.

Utvendig trapp som leder fra oppstillingsplass for utrykningskjøretøy til inngangene på oppsiden/mot nord, har allerede 3 hvilerepos i selve trappeløpet og har derfor tilstrekkelig potensiale til å omarbeides tilsvarende en ekstra høydemeter. I tillegg er det god plass ved topp av trappen til at trappeløpet kan forlenges ved behov – uten at det oppstår konflikt med nærmeste inngang. Heving av bygget har også positiv innvirkning på forholdet mellom felles gangsone bak bygget og tilstøtende naturlig terreng. Her er det i dag varierende høydeforskjell mellom bearbeidet gangareal og nabolomt. Ved å heve bygg og gangveg med én meter, vil følgelig skråning/forstøtningsmur også bli mindre omfattende. Ved enhver søknad om dispensasjon skal fordeler og ulemper i saken vurderes opp mot hverandre (Pbl § 19). Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen

det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En heving av det nordligste bygget i feltet får ingen negativ konsekvens for øvrig bebyggelse – hverken innenfor eget område eller for nabobygg. BKS1/Bygg D ligger i god avstand fra leilighetene i felt B7, med friområde GF1 mellom. Friområdet strekker seg også bak/nord for BKS1, og én meter endring i bygningshøyde får ingen negativ innvirkning av betydning på området lokalt sett. Byggets beliggenhet i forhold til nabobygg internt i feltet (BKS2), gjør at ingen av disse mister utsikt/lys ved nevnte heving.

Endringen vil virke positiv for boligene i BKS1, da disse får forbedret utsikts- og lysforhold. Adkomstsituasjonen til bygget er også håndterbar, og kan løses på en grei måte. Etter vår mening vil det heller ikke være snakk om endring av silhuettvirkning på grunn av økt bygningshøyde – sett fra sør. Det visuelle inntrykket av anlegget fra Lonsvegen mener vi er knyttet til hus og aktivitet i forgrunnen, og man vil bare så vidt vil kunne se Bygg D bak Bygg B i BKS2 fra denne vinkelen. I tillegg danner eksisterende terreng bak -og ovenfor bebyggelsen en omramming rundt prosjektet som gjør silhuetten av tiltaket minimal. Vår vurdering av denne saken er at det ikke foreligger noen negative konsekvenser ved å øke maks. gesimshøyde for BKS1 fra 80,00moh til 81,00moh, og at den eneste ulempen ved dette er selve prinsippet ved å søke om dispensasjon fra en nylig godkjent detaljplan som vi selv har ført i penne. Som tidligere nevnt er dette ikke snakk om en dispensasjon som tiltaket er avhengig av for å kunne gjennomføres, men snarere en «henvendelse» knyttet til økt bokvalitet som fra vårt ståsted ikke medfører forringelse av noen eksterne kvaliteter.

Vi håper med dette å ha beskrevet dispensasjonssaken tilstrekkelig til at søknaden kan behandles. Vi understreker at fremdriften for prosjektet er avhengig av at denne dispensasjonssøknaden kan behandles parallelt med kommende søknad om igangsettingstillatelse. Søker vil vurdere å trekke dispensasjonssaken hvis kommunen mener den er uheldig for – eller vil forsinke øvrig saksgang for tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga den 11.05.18:

(...)Planavdelinga si vurdering av dispensasjonssøknaden er at det er uheldig at ein går ut over den maksimale byggehøgda sett til kote + 80,00 i områdeplanen Knarvik aust, då dei andre reguleringsplanane under områdeplanen held seg til makshøgden som er sett i områdeplanen. Vurderinga vår er likevel at bygg D kan verte tilrådd heva frå kote +80,00 til maks +81,00. Bakgrunnen for dette er m.a. at hevinga ikkje vil ha innverknad på soltilhøva for tilliggande bustader, terrenget stig bak bygget det er søkt om dispensasjon for, området bak er regulert som friluftsområde og fungerer som ein buffer. Det er lite truleg at det i framtida vil kome bygg nord for bygg D, men viss dette kjem, viser sol-/skuggestudiene at dette ikkje vil kunne gi negative skuggeverknader. Utsikt vil kunne minkast noko, men då terrenget stig, vil dette potensielt ha minimal negativ innverknad.

Dersom det vert gitt dispensasjon frå høgdekravet, ber Planavdelinga om at det vert sett vilkår om at bygg som vert berørt av hevinga vert utforma slik at alle menneske – uavhengig av funksjonsnivå – vil ha tilkomst fram til ytterdør. Det går fram av søknaden at bygg D ikkje har universelt utforma bueiningar, men Planavdelinga meiner det likevel er viktig å legge til rette for at alle, uavhengig av funksjonsnivå, kan kome seg fram til bygget. Dette vil samstundes ikkje vere til hinder for ei eventuell framtidig, innvendig tilpassing til tilgjengeleg eller universell bueining.(...)

Nabovarsel

Tiltakshavar/ansvarleg søkjar har ved supplering av søknad motteke 11.04.18 gjort greie for at søkand om dispensasjon ikkje er varsla då tilgrensande eigedomar er friareal eigd av kommunen og tiltakshavar sjølv. Søkjar si vurdering er at varsling kan unnlatast då nabo sine interesser ikkje eller i liten grad vert rørt av

tiltaket. Kommunen legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det ikkje kravd yttarlegare varsling av tiltaket.

Plassering

Søknad om dispensasjon gjeld justert høgdeplassering av blokk D i felt BKS1 innanfor Langheiane B8, plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.06.17.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre godkjenning av VA-rammeplan, godkjenning datert 19.09.17. Det ligg føre påkoblingsløyve for felt B8, datert 24.11.17

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Felt B8 er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå maks bygghøgde sett for felt BKS1 som er omfatta av reguleringsplan Langheiane felt B8 og B9/planid.: 1263-201602.

Det er eit ønskje frå byggherre å heve bygningsmassen innanfor felt BKS1 frå inntil kote + 80 moh til inntil kote +81 moh. Føremålet med hevinga er å sikre bueiningane i felt BKS1, blokk D, betre utsikt og lystilhøve.

Tiltaka innanfor felt B8 og også BKS1 er elles i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Saka har vore på høyring til planavdelinga som i det vesentleg ikkje har merknad til tiltaket, men ber om at ein ved ein evt. dispensasjon vurderer å krevje at blokk D og tilkomst til denne opprettheld universell utforming.

Kravet om universell utforming gjeve i byggtknisk forskrift gjeld i utgangspunktet for publikumsbygg og arbeidsbygning. Gjeldande reguleringsplan har stilt strengare krav til utforming og krev at minst 70% av bueiningane i område B8 og B9 skal ha universell utforming og tilkomst. Det generelle kravet til bustadar gjeve i byggtknisk forskrift er at dei skal oppfylle krav om tilgjengeleg bueining.

Ansvarleg søker har i søknad om rammeløyve gjort greie for at 79,5% av bueiningane i felt B8 er universelt utforma med trinnfritilkomst. Bueiningane i blokk D som no er søkt heva har ikkje krav til universell utforming. Då det ikkje er søkt om fråvik frå byggtknisk forskrift legg administrasjonen til grunn at tiltaket elles oppfyller krav til tilgjenge gjeve i byggtknisk forskrift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søker si vurdering knytt til at tiltaket ikkje i vesentleg grad vil forringe omkringliggjande uteopphaldsareal, det er vidare god avstand mellom det aktuelle bygget og bebyggelse i felt B7 og B9. Soldiagram syner at den omsøkte hevinga i liten grad vert til hinder for sol, lys og utsyn i felt BKS2 og øvrig tilgrensande areal til BKS1.

Bygg i felt B7 har i det vesentlege sine uteareal oreientert mot vest og bort frå felt B8 og BKS1, felt BKS2 har private uteområder orientert mot sørvest. Bygg i planområde B9 vert plassert høgare i terreng enn bygg i felt B8 og har ei høgdebegrensing til kote + 88 moh og god avstand til felt B8, dette gjer at sol, utsyn og lys i liten grad vert redusert som følgje av at det vert dispensert frå maks høgde i felt BKS1. Administrasjonen finn at omsyna høgdebegrensinga sett i § 5.1.2 skal ivareta ikkje i vesenteleg grad vert sett tilside som følgje av den omsøkte dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Langheiane felt B8 og B9 § 5.1.2 for heving av bygg innanfor felt BKS1 med inntil 1 meter til maksimalt kotehøgde +81 moh.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Langheiane felt B8 og B9 § 5.1.2 for heving av bygg innanfor felt BKS1 med inntil 1 meter til maksimalt kotehøgde +81 moh.

Vi gjer merksam på at heving av blokk D vil vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/2312.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan

fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Dokument i saka finn de [her](#).

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Orion Prosjekt AS	Postboks 449 Nesttun	5853	BERGEN
Orion Prosjekt AS	Postboks 449 Nesttun	5853	BERGEN

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------