



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2013 - 19/1416

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
25.01.2019

Avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høyde for del av bygg C - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 044/19

Tiltakshavar: Kvassnesvegen 32 AS
Ansvarleg søkjar Rolv Eide AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Det er i søknad om rammeløyve journalført mottatt 29.06.2018 søkt om følgjande tiltak på gbnr 188/66:

- Oppføring av bustadbygg med til saman 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkeringsanlegg (BS18)
- Utomhusareal som vist på situasjonsplan og utomhusplan
- Tilkomst til parkeringsanlegg via BS17
- Riving av eksisterande bygg på eigedomen (felt BS17 og BS18)

Tiltaket har eit samla bruksareal oppgitt til 10 060,8 m² og ei utnyttingsgrad på 193,48 % BRA.

Det er ved innsending av rammesøknad også søkt om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for del av bygg C og mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgjekrav i føresegnene 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5/utbyggingsavtale i føresegn 1.13.

Søknaden om dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgjekrav vart avslått i administrativt vedtak saknr. 505/18 datert 17.10.2018. Avslaget er stadfesta av fylkesmannen i vedtak datert 08.01.2019.

Dette vedtaket omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til byggjehøgde og etasjetal for del av bygg C.

Sakshandsamingsfrist



Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs 21.09.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan Knarvik sentrum med planID 1263-201002 er definert som sentrumsføremål BS18.

Dispensasjon

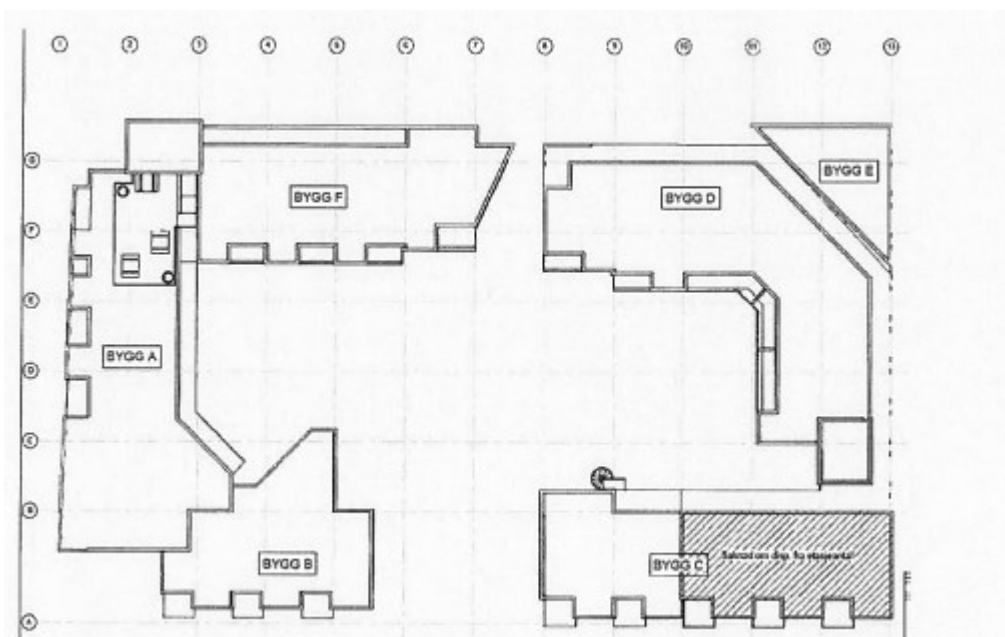
Det er søkt dispensasjon frå høgde og etasjental med slik grunngeving:

DISPENSASJON FRA HØYDE OG ETASJEANTALL

Tabellen i områdeplanens pkt. 1,4 regulerer tillatt byggehøyde og etasjeantall innenfor de ulike områdene i planen. For område BS18 er det fastsatt at bebyggelsen skal ha en maksimal byggehøyde på K+ 51 mot nord og K + 47 mot sør. Videre fremgår det at bebyggelsen kan ha 4 etasjer mot nord og 3 etasjer mot sør.

Prosjekterende arkitekt har prioritert å ha direkte, trinnfri utgang fra leiligheter til uteområdet mellom boligene. For å kunne oppnå denne tilgjengeligheten mellom boenhetene og uteareal, har arkitekt måtte løfte opp gulvnivået i alle leilighetene. I tillegg stiller byggt teknisk forskrift krav til tekniske fremføringer til hver leilighet, noe som krever mer plass i himling. De ovennevnte forhold har medført et behov for en mindre heving av gesimshøyden fra K+ 47 til K+ 48 mot sør og fra K + 51 til K +51,5 mot nord.

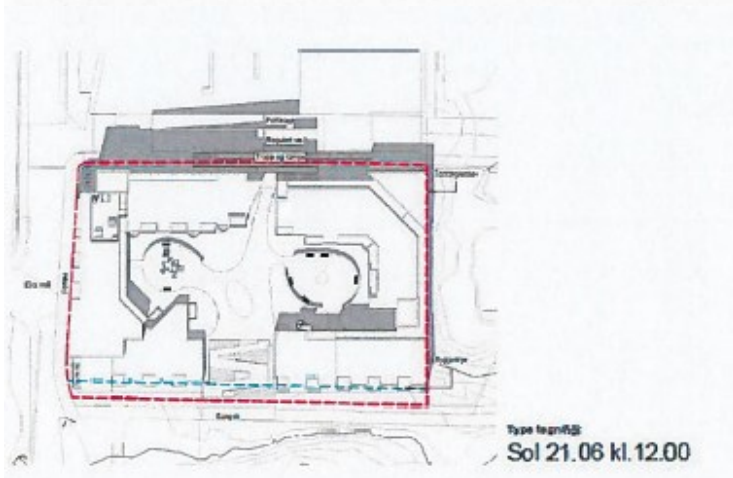




Med hjemmel i pbl. § 19-2 søkes det derfor dispensasjon fra områdeplanens pkt. 1.4 for avvik fra høyde og etasjeantall i deler av bygg C.

Hovedhensynet bak regulert høyde og etasjeantall er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse. I tillegg skal bestemmelsen sikre tilstrekkelig med luft og åpenhet mellom bygninger og regulere bygningsvolumet.

Når det gjelder luft og utsyn for omkringliggende naboer, kan man fremheve at nærmeste nabo i nordøst (BS17) er regulert med 4 meter høyere gesims enn omsøkte eiendom. Eiendommen vil derfor fremdeles ha gode siktmuligheter mot Kvassnesstemma i de øverste etasjene. Område BAA er plassert nordvest for eiendommen og har større avstand enn BS17. BAA er også regulert med en høyere gesimshøyde BS17. Selv ved prosjektert endring av høyde vil BAA på det høyeste ligge ca. seks meter høyere enn omsøkte bygg. Vi kan derfor ikke se at omsøkte høydeendring vil medføre vesentlige ulemper for denne nabo. På eiendommen o_BOP1 er det også innregulert et høyere bygg, her er det i tillegg innvilget dispensasjon på inntil to meters avvik fra høyde, der kommunen konkluderte med at hensynene bak høydebegrensningene ikke ble vesentlig tilsidesatt. Vi kan ikke se at godkjent bygg på o_BOP1 vil bli negativt berørt av en mindre justering av høyde.



Resultatet av solstudiet viser at det blir optimale solforhold på felles uteplass, samt at byggverket ikke medfører negativ skyggevirkning på omkringliggende eiendommer.

Det sørøstlige hjørnet av bygg C ligger tilbaketrukket fra omkringliggende bebyggelse, og har ikke en høyere kote enn bygningsmassen i nord. Bygget vil derfor ikke medføre tap av utsyn eller skjærme for lys for omkringliggende eiendommer.

Etter dette kan vi derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsene om maks kotehøyde og etasjeantall blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er å kunne tilrettelegge for gode og tilgjengelige leiligheter, som gir direkte og trinnfri tilkomst til felles uteområder mellom byggene. Omplussing av etasjer vil i tillegg være en stor fordel for utomhusarealene, da man får mye bedre solforhold. Årsaken til dette er at man har i tillegg til å øke deler av bygg C med en etasje, redusert bygg B med en etasje, slik at bygget kun har to etasjer. Dette har også positiv virkning på tilgang til dagslys inn i leilighetene. Økningen av etasjeantallet på en mindre del av bygg C får også en svært positiv skjermingseffekt for vind på uteoppholdsarealene, og underbygger planens intensjon og ønske om en trappevis utforming av bebyggelsen. Dette gir bebyggelsen mer variasjon og arkitektonisk særpreget. Områdeplanen har svært høye kvalitetskrav innenfor planområdet, og det er satt fokus på at byggene som skal føres opp innehar gode visuelle kvaliteter. Med endringen som er omsøkt tilfører arkitekt et element som oppleves som svært positivt for den visuelle opplevelsen av bygget.

Dersom den ekstra etasjen på bygg C flyttes til bygg B i tråd med gjeldende reguleringsplan, vil dette medføre dårligere solforhold på uteoppholdsarealene, samt en mer monoton arkitektur. Vi kan ikke se nevneverdige ulemper med å innvilge dispensasjon.

Hver for seg og samlet er omfanget av dispensasjonene av begrenset karakter sett i sammenheng med tiltaket som skal gjennomføres.

Etter dette har vi derfor også synliggjort at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi anmoder derfor om at kommunen om å innvilge dispensasjon jfr. pbl. § 19-2.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 188/501 ved brev av datert 02.07.2018. Merknaden gjeld søknaden om dispensasjon for høgde og etasjetal for bygg C. Nabo skriv følgjande:

I søknaden om dispensasjon er det beskrevet at eiendommen formidler overgangen mellom sentrum og boligområdet i øst og friområdet ved Kvassnesstemma med en nedtrappende høyde.

Dette er nok riktig at det er en nedtrappende høyde mot Kvassnesstemma, men mot eksisterende boligområde er dette heilt feil. Her er det søkt om å byggja ein ekstra etasje mot øst på bygg C som ligg nermast Kvassnesstemma. **Dette vil eg protestera sterk på. Her burde det vore ei nedtrapping mot eksisterende boligområde i staden.**

Desse boligane vart bygd i 1986-87 og spesielt vår eigedom 188/501 vart tvinga av Lindås Kommune til å byggja så lavt, sjølv om me ville byggja ein del høgare. Det må takast hensyn til.

Her må byggherren forholde seg til gjeldane reguleringsplan (Knarvik planen) som seier maks 3 etasjar (K 47) mot sør og maks 4 etasjar (K 51) mot nord og flytta den ekstra etasjen på bygg C tilbake til bygg B.

Det burde etter mi meining ikkje vore lov å byggja meir enn to etasjar på bygg C som er nermaste bygg til oss.

Med tanke på det nye Helsehuset som vert nermaste nabo til denne utbygginga ville det vore meir naturleg å flytta etasje nr 3 og 4 frå bygg C til bygg B. Dette vil gi ein mykje betre utsikt frå leilighetene i bygg D og F mot Kvassnesstemma, som er eit fantastisk friområde. Dette må jo vera betre enn å berre kunna sjå mot eit seks etasjar stort Helsehus i Sør vest. Her ville det blitt mangen fleire supre leiligheter med fantastisk utsikt mot sør øst i staden for mot sørvest som vert eit kjempestort Helsehus. Dette hadde då blitt eit nedtrappande høyde mot eksisterande boligar og spesielt oss på 188/501 for å ivareta solforhold og utsikt.

Ber om at søknaden om dispensasjon på ekstra etasje på bygg C og dermed ekstra høyde både i nord og sør vert avslått.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden:

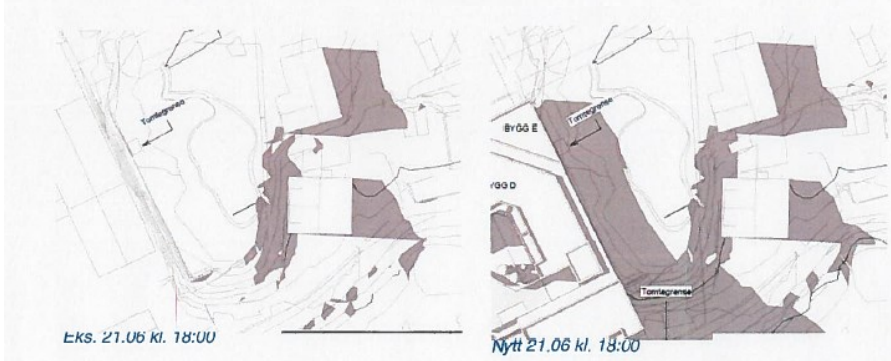
Det henvises til nabomerknad datert 02.07.2018 fra nabo i Kvassnesvegen 28 (gnr. 188 bnr. 501). Merknaden ble mottatt etter søknaden ble sendt til Lindås kommune, og etter frist for nabomerknader.

Ansvarlig søker vil på vegne av tiltakshaver kommentere nabomerknaden.

Nabomerknaden går i hovedsak ut på at det protesteres mot at bygg C er omsøkt høyere enn det reguleringsplanen legger opp til.

Tiltakshaver forstår at nabo er redd for hvilken konsekvens omsøkte dispensasjon vil ha for hans enebolig. Vi ønsker å synliggjøre at omsøkte heving av bygg C ikke vil medføre en endring av lys, sol eller utsiktsforhold for gnr. 188 bnr. 501, samt at omsøkte tiltak vil bidra til å gi eksisterende boligområde bedre kvaliteter enn det de har i dag.

Vedlagte soldiagram viser at solforholdene blir omtrent uendret for nabo med gnr. 188 bnr. 501 sammenlignet med dagens situasjon.





Vi kan heller ikke se at dispensasjon fra reguleringsplan for høyde på bygg C vil medføre en forverring av utsikt fra enebolig på gnr. 188 bnr. 501 mot Kvasnesstemma. Eneboligen ligger i dag mye lavere i terreng enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Man ønsker også å fremheve at omsøkte tiltak innebærer at det blir opparbeidet et grøntareal mellom ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse. Dette arealet blir i dag benyttet til lagring i forbindelse med næringsdrift på eiendommen, og et nytt grøntområde vil derfor bidra til å heve kvalitetene på eksisterende boligområde og gi en grønn buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Fra et arkitektonisk perspektiv vil nedtrappingen av boligetasjene, slik de nå er prosjektert, være svært viktig for prosjektet, med hensyn til sol og åpenhet i uteområdet mellom leilighetene. Konsekvensen av å bygge i henhold til regulerte høyder er at utenomhusarealene i prosjektet får lite tilfredsstillende lys- og solforhold.

Områdeplanen stiller strenge krav til gode arkitektoniske kvaliteter til prosjektene innenfor planområdet. Dersom alle blokkene får samme høyde vil dette gi et monotont og kjedelig uttrykk, noe være svært negativt på opplevelsen av de visuelle kvalitetene ved prosjektet.

Som klager også ønsker vedlegges det terrengprofil og 3D tegninger som viser omsøkte prosjekt opp mot klagers eiendom, 188/501.

Med bakgrunn i det overnevnte anmodes det om at Lindås kommune godkjenner omsøkte tiltak slik det nå er omsøkt.

Dersom kommunen har spørsmål til arkitekturen eller konsekvensene for omgivelsene, er det bare til å ta kontakt med undertegnede.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.06.2018.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera 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 verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Byggjehøgder og etasjetal for dei ulike områda/føremåla i områdeplanen går fram av føresegn 1.4. For område BS18 er maksimal byggjehøgde fastsett til K +51 og fire etasjar mot nord og til K +47 og 3 etasjar mot sør. Søknaden om dispensasjon gjeld etasjetal og byggjehøgde for del av bygg C som er prosjektert og omsøkt med fire etasjar og ei maksimal byggjehøgde gitt ved gesimshøgda på kote + 51,5.

I dispensasjonssøknaden skriv søkjar at dei ikkje kan sjå at eit avvik i høgde og etasjetal for bygg C vil få noko negativ verknad for området rundt i forhold til omsynet til luft og utsyn. Det vert vidare vist til at gjennomført solstudie viser at tiltaket vil gje optimale solforhold på felles uteplass og ingen negativ skyggeverknad for eigedomane rundt. Tiltaket vil derimot gje fordelar for det omsøkte tiltaket ved at ein får direkte og trinnfri tilgang til felles uteområdet mellom bygga, og betre solforhold då bygg B blir oppført med to etasjar og ikkje tre som planen opnar for. Dette medfører ein avtrapping av tiltaket mot sørvest slik kvalitetsprogrammet legg opp til, og gode solforhold på uteområdet. Ei omrokking av etasjar slik prosjektert ved at bygg B får to blir oppført med to etasjar og del av bygg C med fire etasjar, vil også gje positiv effekt i forhold til arkitektur.

Å gje dispensasjon frå ein godkjend arealplan reiser særlege spørsmål. Planane har blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, og er vedtatt av kommunen sitt øvste organ som er kommunestyret. Ein arealplan er gjennom plankart og føresegner bindande for nye tiltak eller endring av eksisterande tiltak innanfor planområdet. Det skal ikkje vera kurant å fråvika ein vedteken plan.

Bygg C er etter kommunen si oppfatning orientert mot sør slik at omsøkt bygg vert oppført med ein etasje meir og ei maksimal byggjehøgde som er 4,5 meter høgare enn planen opnar for.

Kommunen meiner at det vil vera svært uheldig å gje dispensasjon for det omsøkte forhold. Sjølv om dispensasjonssøknaden gjeld del av bygg C og berre ein mindre del av den samla bygningsmassen på eigedomen, er avviket stort i forhold til den fastsette byggjehøgda i planen. Avviket av denne storleik må etter kommunen si vurdering avklarast gjennom endring av planen og ikkje gjennom dispensasjon. Eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje presedens for andre saker og på den måten på sikt undergrava planen som styringsdokument. At områdeplanen for Knarvik er ein plan av nyare dato forsterkar dette argumentet.

Kommunen si vurdering er at omsynet bak føresegn 1.4 når det gjeld byggjehøgde og etasjetal vert sett vesentleg til side dersom det vert gitt løyve til oppføring av bygg C slik det er søkt om. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl § 19-2 (2) 1. punktum oppfylt og det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Det er i søknaden gjort greie for at det omsøkte utbygginga på eigedomen medfører at det er trong for ei mindre heving av gesimshøgda frå K + 47 til K +48 mot sør og frå K + 51 til K + 51,5 mot nord då tiltaket er prosjektert med direkte, trinnfri utgang til uteområdet. Kommunen oppfattar søknaden om dispensasjon til kun å omfatta etasjetal og byggjehøgde for del av bygg C som går over 4 etasjar. Det er følgeleg ikkje tatt stilling til ei generell heving av gesimshøgda slik det er skildra i søknaden.

Kommunen vil presisera at byggjehøgder og etasjetal slik dei går fram av føresegn 1.4 fastset maksimal byggjehøgde for dei ulike områda innanfor planen og set rammer for kva som kan byggjast. Korleis eit tiltak vert utforma innanfor reguleringsplanen sine rammer er utbyggar sitt val. Maksimal kotehøgde vil vera styrande for utbygginga og det tal etasjar som kan byggjast ut.

Slik kommunen vurderer det vil alle omsøkte bygg med unnatak av bygg B, vera i strid med føresegn 1.4 når det gjeld byggjehøgde. Dette vil også gjelda del av bygg C som ikkje er omfatta av dispensasjonen. Tiltaket, slik det er søkt om vil følgeleg krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon, også for desse forhold.

Nabomerknad

Heimelshavar på gbnr 188/501 sine merknader til søknaden gjeld omsøkt dispensasjon for bygg C. Nabo meiner at utbyggar må halda seg til planen sine bestemmelsar for etasjetal og byggjehøgde og ber om at kommunen avslår søknaden. Nabomerknaden er imøtekome gjennom avslaget som er gitt.

Nabomerknaden tek vidare opp forhold knytt til vedtekne byggjehøgder i planen som nabo ikkje er samd i. Ein godkjend reguleringsplan fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Endringar som nabo påpeikar må skje gjennom endring av planen.

Kommunen har ikkje tatt stilling til om fristen for å koma med merknader er overskriden då merknaden ikkje har hatt avgjerande verknad for kommunen sitt vedtak i saka.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon for etasjetal og byggjehøgde for del av bygg C slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS	Bryggen 3/5	5003	BERGEN
Ingar Hopland	Kvassnesvegen 28	5914	ISDALSTØ
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhusaugane 2	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Rolv Eide AS	Postboks 325	5343	STRAUME
--------------	--------------	------	---------