

Lindås kommune
Byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
17.01.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 123/102 I LINDÅS KOMMUNE – NY BEHANDLING

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon i forbindelse med søknad om endring av gitt tillatelse til tiltak. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig.

Tiltakshaver er Bolig og eiendom AS.

Endringen består i å bygge en bolig med underetasje i motsetning til en etasje, slik beskrevet i reguleringsplanens pkt. 2.3. Videre blir bygget samlet sett hevet med 0,65 cm i forhold til godkjent vedtak.

Saksforhold

Det ble søkt om, og gitt tillatelse til oppføring av tiltaket i kommunens vedtak av 29.11.2016.

Den 10.11.2017 ble det søkt om endring av gitt tillatelse med begrunnelse i at det måtte gjøres endringer på tomten knyttet til planeringshøyde.

Kommunen fattet i vedtak av 06.12.2017 avslag på endringssøknaden.

Det ble den 24.04.2018 søkt om ny endring og dispensasjon. Kommunen godkjente søknaden i vedtak av 06.09.2018. Dette vedtaket ble påklaget av nabo på gbnr. 123/69 og 123/71-149.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak på grunn av mangler ved begrunnelsen, nærmere bestemt drøftingen av i hvilken grad dispensasjonen vil vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Det må derfor søkes dispensasjon på nytt. Vi legger til grunn at det ut over dette kan vises til innsendt endringssak da det etter vårt syn kun er dispensasjons-søknaden som er hjemvist.

Grunner for å gi dispensasjon

Utgangspunktet for vurderingen av dispensasjon er pbl. §§ 19-1 og 19-2, flg.

Plan –og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulemperne. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

I følge Fylkesmannens vurdering er spørsmålet om dispensasjon knyttet til valg av bygningstype og ikke hvorvidt bygget ligger for høyt i terrenget. Vi er enige i den vurderingen. Dette var også bakgrunnen for at vi søkte om dispensasjon fra «bygningstype» og ikke byggehøyde i vår dispensasjonssøknad av 24.04.2018.

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse i § 2.3 om bygningstype er å sikre at riktig bygningstype er valgt til riktig tomt. Poenget er å sikre god tomteutnytting uten unødige skjemmende terrenginngrep samt sikre at bygget ikke blir for dominerende på tomten i forhold til omkringliggende bebyggelse.

I denne saken er det tale om å bygge en bolig med inntilfylt underetasje for å tilpasse det tomten. Dette fordi tomten i utgangspunktet er skrånende. Dette er etter vårt skjønn helt i tråd med forutsetning i reguleringsplan. Bygget heves noe for å sikre god tilkomst på byggets inngangsside da tilkomstveien ligger noe høyere enn tomten.

Slik vi tolker reguleringsplanen forutsetter den at det kan bygges med kjelleretasje så lenge tomten er skrånende. Det er ingen tvil om at det er tale om en skrånende tomt. Vi mener at § 2.3 andre punktum ikke direkte gjelder forhold knyttet til høyde på tiltaket, men valg av bygningstype knyttet til terrengtilpasning. Det å tolke § 2.3, annet punktum som en høydebegrensning er det ikke holdepunkt for. Formålet med denne bestemmelsen å sikre god tomteutnyttelse og god estetikk ved å kreve en bestemt hustype til en bestemt type tomt. Der tomten er skrånende vil det være tale om et hus med sokkel slik at en unngår for store terrenginngrep. En kan da inntilfylle sokkelen i «bakkant» slik at tomten fremstår mest mulig uendret. Dette er bakgrunnen for endringssøknaden. Ut fra dette synspunktet mener vi således prinsipielt at det ikke heller utløses noe krav til dispensasjon da tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter bestemmelsens formål, vert imot er det i tråd med den. Basert på dette mener vi at søknaden ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn reguleringsplanens § 2.3, annet punktum er satt til å ivareta, jfr. pbl. §§ 19-1 og 19-2, flg.

Fordelene ved endringssaken er betydelige. Dersom tiltakshaver skulle ha prosjektert tomten med bygg i en etasje ville en måtte ha planert opp hele tomten og gjort den tilnærmet flat. Dette ville for det første ikke tilfredsstille estetiske krav. For det andre ville det medføre en betydelig økning i tilførte masser til tomten ettersom det planerte areal ville blitt betydelig større. En ville også fått betydelige masser i forkant av huset, med behov for forstøtningsmurer. Dette ville skape uholdbare forhold for naboeiendommene. Fordelen for tiltakshaver er at en får bedre adkomstforhold med minst mulig nivåforskjell mellom uteareal og inngangsparti. Bruksarealet økes. Tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse.

Etter dette mener vi at søknaden ikke tilsidesetter de hensyn som ligger bak reguleringsplanens § 2.3, andre punktum. Fordelene ved å gi tillatelse er større enn ulempene.

Vilkårene er således oppfylt og dispensasjon må derfor gis.

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880
Epost: inge@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS