



HAMMERVOLL ◊ PIND

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: 6338 - NK
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard
Dokumentnummer: 53032

E-post: postmottak@lindas.kommune.no

Bergen, den 07.02.2019

DERES REF. 18/2013 - 19/1416 - ANMODNING OM YTTERLIGERE BEGRUNNELSE

1 INNLEDNING

Jeg viser til deres vedtak av 25.01.19, hvor det gis avslag på vår søknad om dispensasjon for etasjeantall og høyde for del av bygg C på gnr. 188, bnr. 66 (Gjervik ytre).

Det ble sendt inn en komplett søknad om tiltak på eiendommen gnr. 188 bnr. 66 i Lindås kommune den 29.06.2018. Søknaden gjaldt oppføring av boligbygg med 67 boenheter og næringslokale med tilhørende parkeringsanlegg, utomhusanlegg, tilkomst, samt riving av eksisterende bebyggelse.

I søknaden ble det også søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 1.4 vedrørende høyde og etasjeantall for bygg C, og midlertidig dispensasjon for oppfylling av rekkefølgekrav til rammesøknad.

2 MANGELFULL BEGRUNNELSE

Lindås kommune har avslått søknaden i vedtak av 25.01.19. I begrunnelsen henvises det blant annet til at:

«Bygg C er etter kommunen si oppfatning orientert mot sør slik at omsøkt bygg vert oppført med ein etasje meir og ei maksimal byggjehøgda 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 positiv vedtak om dispensasjon i denne saka vil kunne gje

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



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 byggjehøgda og etasjetal vert sett vesentleg til side dersom det vert gitt løyve til oppføring av bygg C slik det er søkt om.»

Fra denne side kan en ikke se at vedtaket er tilstrekkelig begrunnet, slik forvaltningsloven §§ 24 og 25 krever. Bestemmelsene stiller strenge krav til begrunnelse, særlig i de tilfeller hvor en søknad avslås.

Av ovennevnte «begrunnelse» fremkommer det ikke hvilke vurderinger kommunen rent faktisk har gjort. Dette fremstår som svært uheldig ettersom tiltakshaver sine muligheter til å forstå vedtaket er avskåret. For å kunne vurdere sin rettsstilling er det avgjørende at innbyggerne får et begrunnet vedtak. En mangelfull begrunnelse, slik som i foreliggende sak, er åpenbart i strid med god forvaltningsskikk.

Vår klient har brukt betydelige ressurser på å begrunne dispensasjonssøknaden, men kommunen har ikke vurdert de argumentene som tiltakshaver har fremsatt. Som rådgiver for tiltakshaver, gjør den manglende begrunnelsen det er svært vanskelig å vurdere om vedtaket skal påklages eller ei.

Hvis saksbehandler ønsker en gjennomgang av omsøkte tiltak opp imot det reguleringsplanen åpner for, stiller arkitekt seg positiv til å fremlegge dette i et møte.

På vegne av vår klient bes det om at kommunen gir en utfyllende begrunnelse for sitt vedtak, jf. forvaltningsloven § 24 annet ledd.

Det bemerkes for øvrig at dette kravet om begrunnelse avbryter klagefristen, og at det løper en ny klagefrist fra det tidspunkt vi mottar ny begrunnelse fra kommunen, jf. forvaltningsloven § 29 tredje ledd.

3 DISPENSASJON FRA HØYDE – IKKE VURDERT

I kommunens vedtak fremgår følgende øverst på side 6: «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 oppfatar søknaden om dispensasjon til kun å omfatta etasjetal og byggjehøgda for del av bygg C som går over 4 etasjar. Det er følgjeleg ikkje tatt stilling til ei generell heving av gesimshøgda slik det er skildra i søknaden.»

Kommunen velger å legge til grunn at det ikke søkes om en generell heving av bebyggelsen, og unnlater å behandle søknad om dispensasjon.

Følgende fremgår av dispensasjonssøknaden:

har arkitekt måtte løfte opp gulvnivået i alle leilighetene. I tillegg stiller byggteknisk 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.

Basert på det ovennevnte og ved en gjennomgang av det kotesatte tegningsgrunnlaget som var vedlagt søknaden, bør det være tydelig at dispensasjonssøknaden gjelder en heving av gesimshøyden for bebyggelsen mot sør med en og en halv meter for bebyggelsen mot nord.



Det er reguleringsplanen som legger opp til en deling mellom nord og sør for tillatt gesimshøyde.

Ansvarlig søker, tiltakshaver og undertegnede ville raskt kunne gitt dere en avklaring på spørsmålet dersom dere hadde tatt kontakt i forkant av behandling av søknaden. Det henvises også til at vi har anmodet om at kommunen skulle kontakte oss før dere kun behandlet deler av søknaden, noe som aldri ble gjort.

Fastsatte byggehøyder er en svakhet ved planen. Ved detaljprosjektering viser det seg at det ikke er mulig å oppfylle krav til etasjehøyde på første etasje, og samtidig få plass til nødvendige tekniske føringer i tak innenfor det etasjeantallet som er regulert. Dette har også sammenheng med at plantene som må plantes for å oppfylle GOF kravet, krever plass til røtter. Denne utfordringen viste seg også ved prosjektering av nabobygget Helsehuset, da det her er innvilget dispensasjon fra høyde på bygg. Ansvarlig søker stiller seg positiv til å presentere bygget for saksbehandler i en modell, slik at det visuelt er lettere å synliggjøre årsaken til ovennevnte dispensasjon. I denne sammenheng kan kommunen ikke kontant henviser til at reguleringsplanen må håndheves, da det teknisk sett ikke er mulig – det er nettopp i slik tilfeller at man har dispensasjonsbestemmelsen i pbl. §19-2 er tiltenkt anvendelse. Vi anmoder på det sterkeste at saksbehandler tar kontakt i forkant av behandling av dispensasjonssøknaden, slik at disse forhold kan presenteres for kommunen.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

INGRID SÆVOLD MOE
Advokatfullmektig MNA
ingrid.moe@hammervollpind.no