



HAMMERVOLL ◊ PIND

Lindås kommune  
Kverhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Vår referanse: 6338 - NK  
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard  
Dokumentnummer: 56246

E-post: [postmottak@lindas.kommune.no](mailto:postmottak@lindas.kommune.no)

Bergen, den 31.05.2019

## DERES REF. 18/2013 – KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

### 1 INNLEDNING

Det vises til vedtak av 25.01.19, hvor det gis avslag på søknad om dispensasjon for etasjeantall og høyde for del av bygg C i forbindelse med søknad om oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg på gnr. 188, bnr. 66.

Vi sendte fristavbrytende klage den 10.04.19. Lindås kommune har i brev av 30.04.19 gitt utsatt klagefrist til 31.05.19. Klagen er således rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

I vår søknad av 14.06.18 ble det søkt om dispensasjon fra etasjeantall og høyde for del av bygg C. Det ble også søkt om dispensasjon for heving av byggehøyde mot sør fra K +47 til K +48 og for byggehøyde mot nord fra K +51 til K +51,5.

Kommunen har ikke behandlet sistnevnte søknad om dispensasjon. Vi har nå mottatt forsikringer fra kommunen om at søknaden om dispensasjon for heving av byggehøyder vil bli behandlet samtidig med rammesøknad. I denne klagen er også en supplering av tidligere dispensasjonssøknad knyttet til høyder.

Kommunen har bedt om at det til klagen vedlegges tegningsmaterieell hvor høyder på vei, etasjer og byggehøyder tydelig fremgår. Etter klager sin oppfatning inneholder tegningene som ble sendt inn sammen med byggesøknaden de opplysningene kommunen etterspør i forhold til etasjehøyder og byggehøyder. For å klargjøre forholdet til veien, vedlegges profiltegninger av denne (denne tegningen er også sendt til kommunen tidligere).

Klager anfører at de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. I det følgende gis en nærmere begrunnelse for hver enkelt dispensasjon. Det forutsettes at klagen blir behandlet politisk i Plan- og miljøutvalet.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



## 2 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Hjemmel for å gi dispensasjon er plan- og bygningslovens § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene».

Grunnvilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

## 3 SUBSIDIÆR DISPENSASJON FRA ETASJEANTALL OG HØYDE FOR DELER AV BYGG C

### 3.1 Nord og sør

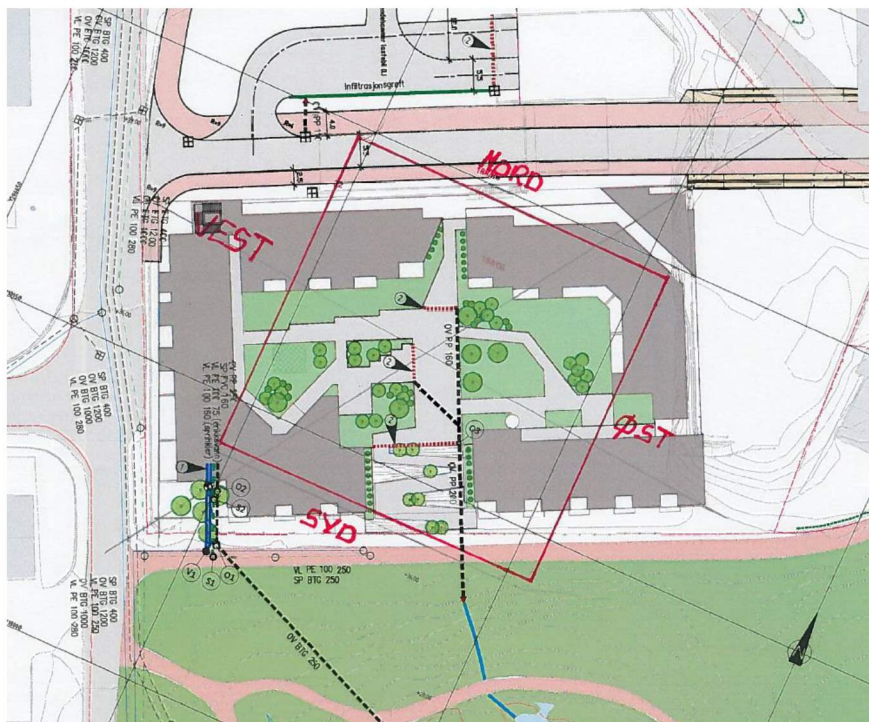
Tabellen i pkt. 1.4 i gjeldende områdeplan sier at bebyggelsen mot sør skal oppføres med 3 etasjer.

I kommunen sitt brev av 20.03.19 er det uttalt følgende om himmelretninger i Lindås kommune:

«Kommunen har ved handsaminga av søknaden lagt til grunn at bygg nord på eigedomen vil vera bygg som ligg langs SKV17 og bygg mot sør er bygg som er plassert ned mot Kvasnesstemma. Vurderinga av nord/sør vil avvika noko frå faktisk himmelretning, men vi er av den oppfatning at dette er ei naturleg tolking ut frå korleis dei ulike parsellane er orientert i områdeplanen og bygga er orientert i illustrasjonsplanen.»

Prosjekterende har lagt til grunn himmelretning i tråd med kompasset da tiltaket skulle prosjekteres. Omsøkt bygg er følgelig prosjektert med fire etasjer i nord og 3 etasjer i sør i tråd med gjeldende plan.

Årsaken til at det ble søkt om dispensasjon var at kommunen i dialogmøte i forkant av søknaden gav uttrykk for at de var positive til løsningen, men at kommunen formelt sett ønsket en dispensasjonssøknad. Tiltakshaver ønsket derfor å imøtekomme kommunen på dette punkt og søke derfor om dispensasjon. Det henvises til kartet under som viser himmelretningene og bebyggelsen plassering i forhold til himmelretning.



Hvis kommunen ønsker at Fylkesmannen skal overprøve om det er kompasset som regulerer gjeldende himmelretning eller om det er Lindås kommunens forståelse av nord og sør som skal legges til grunn, søkes det subsidiært om dispensasjon fra reguleringsplanens pkt. 1.4.

### 3.2 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

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.

Hva gjelder hensynet til luft og utsyn for omkringliggende naboer, må det fremheves at nærmeste nabo i nordøst (BS17) er regulert med 4 meter høyere gesims enn omsøkte eiendom. Eiendommen vil derfor fremdeles ha gode siktmuligheter mot Kvasnesstemma 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. Klager 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. Videre har kommunen gitt dispensasjon på inntil to meters avvik fra høyde, fordi en fant hensynene bak høydebegrensningene ikke ble vesentlig



tilsidesatt. Klager kan ikke se at godkjent bygg på o\_BOP1 vil bli negativt berørt av en mindre justering av høyde.

For å kunne synliggjøre den positive konsekvensen av omrokkingen av etasjeantall, er det utarbeidet en enkelt soldiagram for tiltaket slik det ble omsøkt. Resultatet viser at det blir optimale solforhold på felles uteplass, samt at byggverket ikke medfører negativ skyggevirkning på omkringliggende eiendommer. Se vedlagte solstudie.

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 skjerme for lys for omkringliggende eiendommer.

Hva gjelder hensynet til luft og utsyn for omsøkte eiendom, vil en omplassering og avtrapping av byggene i sum gi betydelig bedre solforhold for utomhusarealene. Dette fordi klager har valgt å redusere bygg B med én etasje.

Områdeplanen og bestemmelsene om byggehøyder legger opp til at bebyggelsen avtrappes. Hensynet er her blant annet å skape variasjon og harmoni i bebyggelsen. Hensynet til variasjon og harmoni i bebyggelsen ivaretas ved at deler av bygg C har 4 etasjer.

Kommunen har i sitt avslag lagt til grunn at avviket i etasjeantall, på grunn av avvikets størrelse, må avklares gjennom en planendring.

Til dette vil klager bemerke at det kun er en mindre del av bygg C som skal bygges i 4 etasjer. Dette utgjør en svært liten del av samlet bygningsmasse innenfor planen, og forholdet kan åpenbart løses ved å gi en dispensasjon.

Klager deler heller ikke kommunens oppfatning om at en dispensasjon vil kunne gi negative presedensvirkninger. En eventuell dispensasjon er konkret begrunnet for én eiendom innenfor en reguleringsplan. Det er lite sannsynlig at de samme argumentene vil kunne gjøre seg gjeldende for andre eiendommer innenfor planområdet. En dispensasjon vil derfor ikke gi negative virkninger.

Etter klager sin oppfatning vil en dispensasjon i denne saken vise at planens overordnede målsetninger om en variert og arkitektonisk god utforming ivaretas, samtidig som hensynet til lys og luft mellom både omsøkte bebyggelse og omkringliggende bebyggelse ivaretas.

Det må etter dette legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen om etasjeantall ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.



### **3.3 Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene**

Fordelene ved å gi 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.

Ved å senke bygg B med én etasje samtidig som bygg C får en ekstra etasje, får leilighetene bedres tilgang på dagslys. Økningen av etasjeantallet på bygg C gir også en svært positiv skjermingseffekt for vind på uteoppholdsarealene.

At deler av bygg C får 4 etasjer ivaretar planens intensjon og ønske om en trappevis utforming av bebyggelsen. Dette gir større grad av variasjon og arkitektonisk særpreg. Områdeplanen stiller svært høye kvalitetskrav innenfor planområdet, og det er satt fokus på at byggene som føres opp har gode visuelle kvaliteter. Med endringen som er omsøkt tilføres det elementer som gir en svært positiv visuell opplevelse 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. Omsøkte gir derfor et bedre resultat enn hva reguleringsplanen legger opp til.

Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning, er det klager sin vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er således oppfylt, jf. § 19-2.

## **4 DISPENSASJON FRA BYGGEHØYDE MOT SØR OG NORD**

Tabellen i pkt. 1.4 i gjeldende områdeplan sier at bebyggelsen mot sør skal maks byggehøyde på K +47, mens bebyggelsen mot nord skal ha maks byggehøyde på K +51. Tiltaket som omsøkes har maks byggehøyde på K +48 mot sør og K +51,5 mot nord. Det søkes om dispensasjon for dette avviket i byggehøyder.

### **4.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»**

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyder er i stor grad sammenfallende med hensynet bak bestemmelser om etasjeantall. Bestemmelsen skal blant annet 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.

Det er klager sin oppfatning at disse hensynene ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon som omsøkt.



Omsøkte tiltak får en byggehøyde som er henholdsvis 0,5 og 1 meter enn regulert byggehøyde. Disse avvikene må betegnes som minimale både i seg selv (faktisk høyde) og prosentmessig sett i lys av at tiltaket har en høyde på ca. 11 og 14,5 meter.

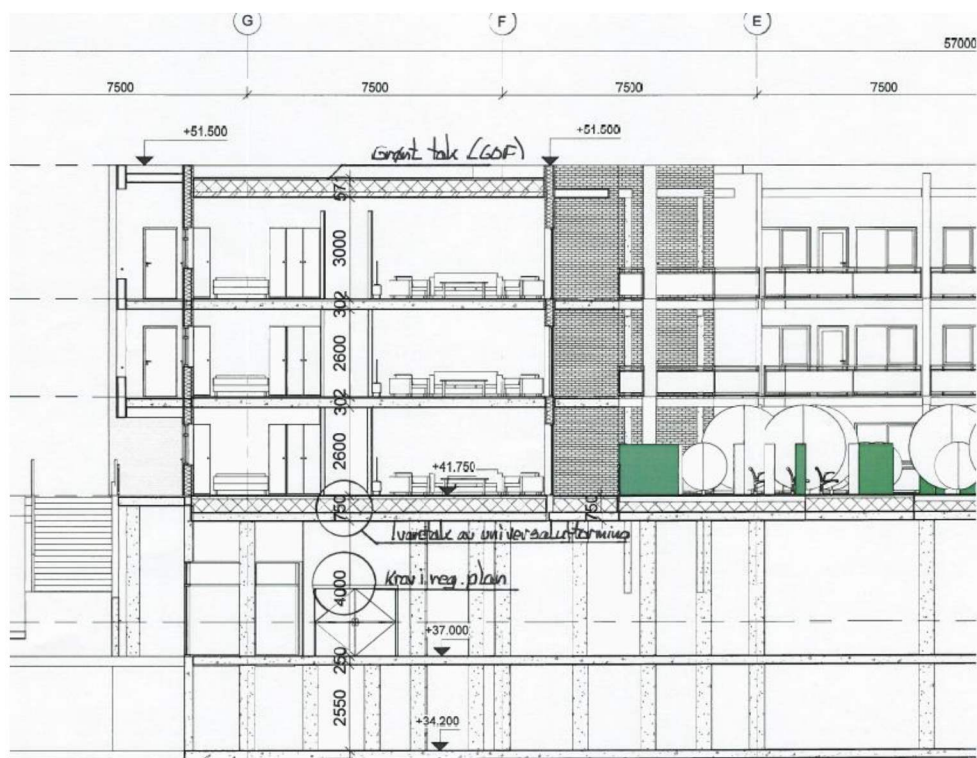
Klager kan ikke se at en dispensasjon vil gi dårligere lys- og utsiktsforhold verken for tiltaket i seg selv eller for omkringliggende bebyggelse. Det vises her til vår begrunnelse i pkt. 2.1 og vedlagte solstudie.

#### 4.2 Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene

Klager har i prosjekteringen prioritert å ha direkte, trinnfri utgang fra leiligheter til uteområdet mellom boligene. Dekket over plan 1 er utvendig parkområde og tykkelsen på dette dekket må være 750mm. For å kunne oppnå tilgjengelighet mellom boenhetene og utareal, måtte arkitekten derfor 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. Leilighetene har derfor en etasjehøyde på 2,6 meter.

For å tilfredsstille kravene til grønn overflatefaktor i områdeplanen må det anlegges gress på alle tak. Dekketykkelsen er her 570mm og det må i tillegg bygges opp noe for å sikre forskriftsmessig fall til sluk.





Alle disse forholdene har medført at gesimshøyden måtte heves. Trinnfri utgang, etasjehøyde og grønn overflatefaktor bidrar til at prosjektet blir så bra som mulig, med gode boforhold og estetiske kvaliteter i samsvar med gjeldende plan. Dette er åpenbare fordeler som må veie tungt i en dispensasjonsvurdering.

En dispensasjon vil ikke gi ulemper av betydning, og det må derfor legges til grunn at fordelene er klart større. Vilåarene for å gi dispensasjon er derfor oppfylt, jf. § 19-2.

## 5 AVSLUTNINGSVIS

Det anføres at de rettslige vilåarene for å gi dispensasjon fra regulert etasjeantall og høyde er oppfylt. Vi anmoder derfor om at kommunen innvilger dispensasjon, slik omsøkt.

Dersom noe er uklart eller det er behov for ytterligere dokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.

Deres tilbakemelding imøtesees.

Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS**

INGRID SÆVOLD MOE  
*Advokatfullmektig MNA*  
Ingrid.moe@hammervollpind.no

### Vedlegg:

1. Solstudie
2. Lengdeprofiler vei