



Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2013 - 19/18317

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

Dato:
18.06.2019

Oversender klage til endeleg handsaming - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Tiltaket

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høgde for del av bygg C for tiltak på gbnr 188/66 Gjervik, gitt i administrativt vedtak saknr. 044/19 datert 25.01.2019.

Føretaket Rolf Eide AS har i søknad, journalført mottatt 29.06.2018, søkt om rammeløyve for 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.

Søknaden om rammeløyve omfatta søknad om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for bygg C og mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgekrav i føresegnene 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5/utbyggingsavtale i føresegn 1.13.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av gbnr 188/501 har kome med merknader til saka når det gjeld søknaden om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetak for bygg C.

Planstatus

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

Historikk

Kommunen av slo søknaden om mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i administrativt vedtak saknr. 505/18 datert 21.09.2018. Advokatfirmaet Hammervold Pind AS klega på vegne av tiltakshavar på vedtaket.



Fylkesmannen i Vestland stadfesta Lindås kommune sitt vedtak i saka i vedtak datert 08.01.2019.

Kommunen gav rammeløyve for riving av eksisterande bygningsmasse på eigedomen i administrativt vedtak saknr. 139/19 datert 15.03.2019.

Klagen

Kommunen avslo søknaden om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for del av bygg C i administrativt vedtak saknr. 044/19 datert 25.01.2019. Advokatfirmaet Hammervold Pind AS, som representerer tiltakshavar, Kvassnesvegen 32 A, bad i skriv datert 07.02.2019 om ytterlegare grunngjeving for vedtaket og om møte i saka. Møte vart halde 03.05.2019. Kommunen sende svar med ytterlegare grunngjeving for avslaget i brev datert 27.02.2019.

Kommunen mottok fristavbrytande klage den 09.04.2019 og gav utsett klagefrist til 31.05.2019 i skriv datert 30.04.2019. Advokatfirmaet Hammervold Pind AS klagar på vedtaket i skriv datert 31.05.2019.

Hovudargumentet i klagen er at kommunen i handsaming av søknaden har lagt til grunn feil faktum då kommunen si vurdering av nord/sør innanfor reguleringsplanen sine føresegner ikkje stemmer med faktisk himmelretning nord/sør.

Vurdering:

Kommunen har gått klagen gjennom, men kan ikkje sjå at det har kome inn nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka enn den som ligg til grunn for vårt vedtak om avslag datert 25.01.2019.

Vi vil likevel kommentera følgjande forhold:

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. Klagen gjeld avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og byggjehøgde for del av bygg C som er prosjektert og omsøkt med fire etasjar og ei maksimal byggjehøgde gitt ved gesimshøgde, på kote + 51,5.

Kva som skal vurderast som nord og sør går ikkje tydeleg fram av føresegner eller plankart. 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 Kvassnesstemma. Vurderinga av nord/sør vil avvika noko frå faktisk himmelretning, men vi er av den oppfatning at ei utbygging der bygningsmassen på eigedomen trappar ned i retning frå o_SKV17 mot gangvegen o_SGG22 og friområdet o_GF4 som ligg langs Kvassnesstemma, er i samsvar med intensjonen i planen, jf. illustrasjonsplan og planomtale. Ei slik nedtrapping vil sikra gode sol- og lysforhold og opna opp bebyggelsen ned mot Kvassnesstemma.

Vi er vidare av den oppfatning at sjølv om ein legg faktisk nord/sør til grunn vil det ikkje vera tydeleg at del av bygg C som dispensasjonssøknaden gjeld ligg mot nord slik føresegnene skildrar. Når ein ser på faktisk himmelretning vil bygget liggja mot aust.

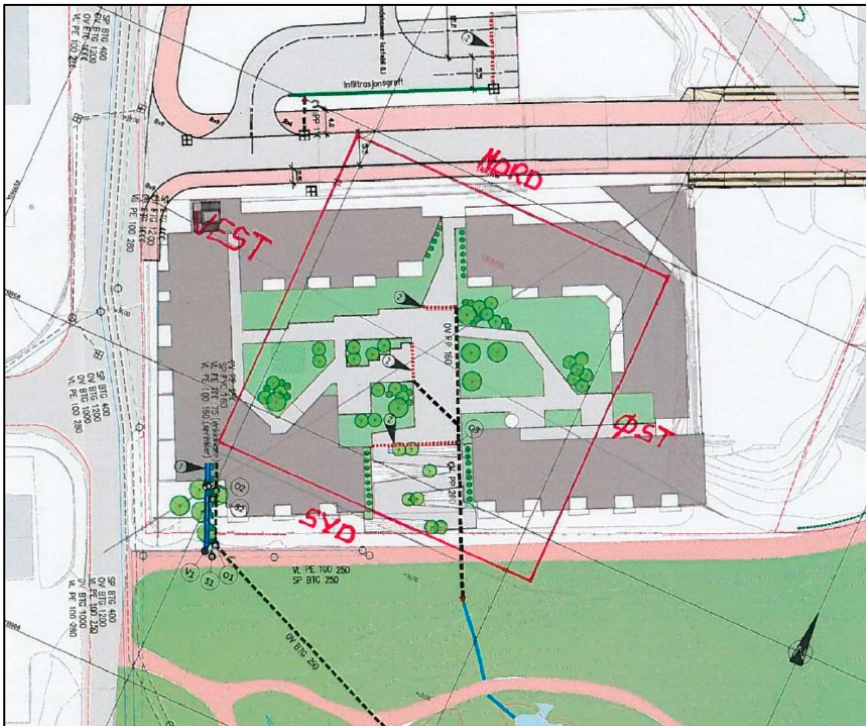
Kommunen vil elles presisera at det er den fastsette byggjehøgda som vil vera styrande for utbygginga, og ikkje tal etasjar.

Det prosjektert tiltaket på eigedomen gbnr 188/66 har avvik i frå gitt høgdefastsetjing i føresegn 1.4 for alle bygg på eigedomen, utanom bygg B som er prosjektert med to etasjar. Kommunen oppfatta søknaden om

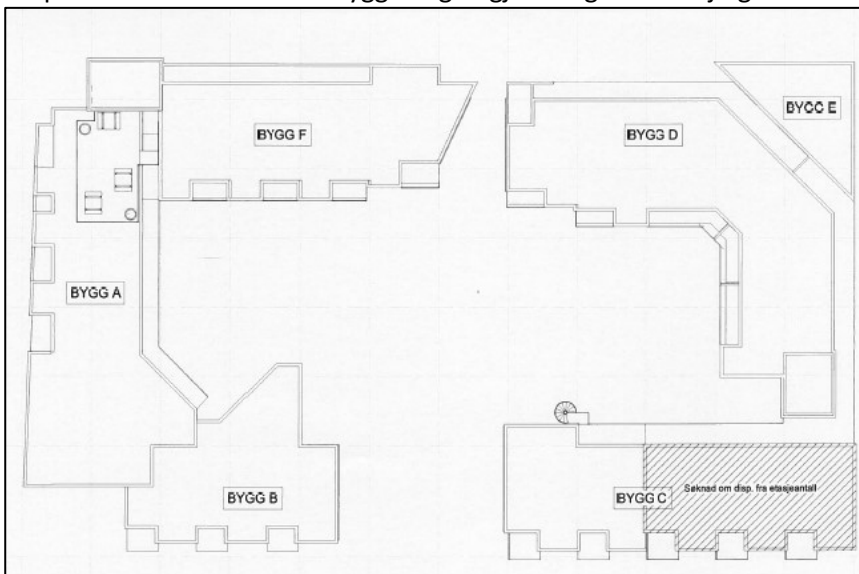
dispensasjon til kun å omfatta etasjetal og byggjehøgde for del av bygg C som går over 4 etasjar og det vart som følgje av dette ikkje tatt stilling til ei generell heving av gesimshøgda slik det er skildra i søknaden.

Mottatt klage omfattar også supplerande opplysningar i forhold til denne søknaden. Kommunen vil handsama søknaden om ei generell heving av byggjehøgde i eiga sak, sjå elles vårt skriv datert 27.02.2019 som utfyllande grunngjeving for gitt avslag og oppsummering etter gjennomført møte i saka.

Situasjonsplan med faktisk himmelretning påført.



Takplan som viser omsøkte bygg. Klagen gjeld høgdefastsetjing for skravet felt for bygg C



Utsnitt frå områdereguleringsplanen

Vedlegg:

2. Lengdeprofiler vei

Anmodning om begrunnelse for vedtak - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Svar på førespurnad om grunngjeving for vedtak og tilbakemelding etter møte - gbnr 188/66 Gjervik ytre

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

Søknad del 1 (original PDF)

Søknad del 2.(original PDF)

Søknad om rammeløyve

Opplysninger om ytre rammer

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Tegninger

Kart

Uttale frå anna offentlig myndighet

Andre vedlegg

Eiendom - gbnr 188/66

761-30.10.00-Eksisterende situasjonsplan

761-30.10.01-Situasjonsplan 1 _ 500

761-30.10.02-Situasjonsplan 1_1000

761-30.10.03-Utomhusplan

761-30.20.01-Terrengprofiler

761-30.100.05-Illustrasjoner

761-30.100.06-Illustrasjon

761-30.100.07-Illustrasjon Foto

761-30.100.08-Sol 21.06 kl.12.00

761-30.100.09-Solstudie 3d-21.06 kl.12.00

761-A30.30.0U1-Plan U1 Parkering u. bakke

761-A30.30.01-Plan 01 Næring og Bolig

761-A30.30.02-Plan 02 Bolig

761-A30.30.03-Plan 03 Bolig

761-A30.30.04-Plan 04 Bolig

761-A30.30.05-Takplan

761-A30.40.04-Snitt A og B

761-A30.40.05-Snitt E og G

761-A30.50.01-Nord og Sør Fasader

761-A30.50.02-Øst og Vest Fasader

Merknader til nabovarsel - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Svarbrev på naboklage - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS	Bryggen 3/5	5003	BERGEN
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhushaugane 2	5914	ISDALSTØ
Rolv Eide AS	Postboks 325	5343	STRAUME

Mottakrar:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
-------------------------	--------------	------	-----------