

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 09.08.2019

SAKSNR: 19/1318

Vedr. søknad om rammeløyve for planlagt tiltak på eigedom med gnr.202/bnr.157, Helleåsen i Lindås kommune

Søknad om dispensasjon frå § 1.2 i gjeldande reguleringsplan

Innleiing

Vi viser til brev frå kommunen, datert 11.07.2019, der ein etterlyser søknad om dispensasjon for mønehøgda i omsøkt tiltak. Det blir samstundes bede om søkar sin vurdering av behov for nabovarsling av dispensasjonssaka.

Gjeldande reguleringsplan

Aktuell tomt er merka som nr.12 i gjeldande reguleringsplan for Helleåsen (Plan-ID: 1263-19032007). I planføresegnene framgår det at tomta skal halde seg innanfor ei mønehøgda på maks.7,5m målt frå eksisterande terreng. Her ser vi at vi dessverre har gjort ein feil i søknad om løyve til tiltak, då dette grunnlaget har utgangspunkt i mønehøgda målt frå bearbeidd («nytt») terreng.

Søknad om dispensasjon

Generelt

Plan –og bygningslova stiller to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilgast. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsett i eller i medhald av denne lov. Det kan settast vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyn bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyn i lova sin formålsbestemmelse, blir vesentlig sett til sides.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsregler.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifter til lova, skal det leggjast særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsøkt tiltak

Tiltaket gjeld oppføring av ny einebustad med tilhøyrande avkøyrsløype og utomhusanlegg. I søknad om byggeløyve, framgår det at tiltaket er løyst innanfor gjeldande plankrav – bortsett frå påpeikt mønehøgda. Dvs. at krav til bygd areal (%BYA), fyllingshøgde i høve til

naturlig terreng, omsyn til tilkomst i -og utanfor bustaden, samt takvinkel på huset er vist i tråd med planføresegnene. Dette syner at tiltaket, i alle fall langt på veg, har dei kvalitetane som ein søker å oppnå i reguleringsplanen.

Søker sin vurdering av dispensasjonssaka

Reguleringsplanen er utforma med strame rammer med svært liten margin – sett i høve til at ein her skal handtere bygning i varierende terreng. Tabellen under § 1.2 i planføresegnene sett i samband med § 0.4 (terrenghandsaming), er nærmast umogleg å kombinere dersom ein ikkje har ein helt flat tomt som utgangspunkt. Dei fleste tomtane i dette området er ikkje heilt flate, og det skal ikkje store inngrepet til før det resulterer i ein skilnad på 1,2m mellom naturlig –og tilpassa terreng. På dei tomtane der husplasseringa krev terrenginngrep tilsvarande 1,2m, vil ein av tabellen i § 1.2 miste tilsvarande bygnings-/mønehøgde. Dette fører til at ein i desse høva anten ikkje kan byggje hus med 2 etasjar, eller at takvinkelen blir redusert. Når det gjeld vinkel på taket, så er dette også «låst» i planen til helning på mellom 27 -og 45 grader (§ 1.2.2).

Føresegnene opnar opp for vurdering av angitte kotehøgder for OK golv i 1.etasje, men dette hjelper lite når mønehøgda er talfesta målt frå eksisterande terreng. Etter vår meining har ikkje eksisterande terreng noko å seie for inntrykket av bustaden på tomta så lenge fyllings -og/eller skjæringshøgda på tomta er gitt, og fulgt. Når huset er oppført, så er det det «nye» terrenget som blir oppfatta som basen for huset. Dersom huset skulle plasserast i ei grop, så ville jo ikkje inntrykket av mønehøgda vore knytt til eksisterande terreng 1,2m under golvet på huset. Dette verkar kanskje som ei teoretisk problematisering av rammene i reguleringsplanen, men det er i prinsippet slike potensielle problemstillingar ein møter når føresegnene, etter vår meining, er uheldig formulert.

Huset som er planlagt på tomta er ikkje spesielt stort eller ruvande, men framstår som eit vanlig bustadhus etter dagens standard. Huset ligg med «ryggen» mot eit høgdedrag som medverkar til at ein unngår silhuettverknad når ein ser bygningen frå vest og frå sør. Det er ikkje motteke nabomerknader til tiltaket, sjølv om mønehøgda ligg over det som er definert i reguleringsplanen.

Avsluttande kommentar

Vi er klar over at vi ikkje kan skrive eller argumentere oss bort frå at vi i denne saka må søke om dispensasjon for tiltaket, slik det er planlagt. Når det er sagt, så håper vi å ha fått fram fornuftige moment som bidrar til eit positivt vedtak for denne dispensasjonen. Innvilga dispensasjon har inga verknad på helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge, og vil etter vår meining heller ikkje ha negative konsekvensar for korkje etablerte eller framtidige bustader i naboområdet.

Det blir søkt om fritak frå nabovarsling av dispensasjonssøknaden. Dette begrunner vi med at det ikkje er gjort endringar på tiltaket etter at det vart nabovarsla, samt at det ikkje er registrert merknader i samband med denne varslinga.

Vi håpar med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon i saka til at søknad om dispensasjon kan handsamast.

Vennlig helsing

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no