



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6009 - 15/230

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

Dato:
22.01.2015

Løyve til delvis innvilga dispensasjon - bustad på gbnr 196/148 Midtgård.

Administrativt vedtak. Saknr: 004/15

Tiltakshavar: Joar Teigland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan i samband med planlegging av oppføring av bustad på gbnr 196/148 Midtgård. Det vert søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld høgdeplassering, takvinkel og etablering av forstøtningsmur i strid med byggjegrænse. Det ligg føre skisser av planlagt tiltak på eigedomen. Det vert elles vist til søknad motteken 19.08.2014.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.08.2014. Søknader som omfattar dispensasjon frå plan er ikkje omfatta av plan- og bygningslova sine tidsfristar for handsaming, jf pbl § 21-7.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Midtgård/Leknes gnr 196 bnr. 4/ planid 1263-15122005 er definert som byggeområde for frittliggjande småhusbusetnad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld

- Plankartet bestemmelse av plassering – kotehøgde
- § 3.3 i bestemmelsane når det gjeld takvinkel
- Etablering av forstøtningsmur i strid med regulert byggjegrænse

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Plankartets angivelse av plassering – kotehøyde.

Det framgår av plankartet at bygg på tomten skal plasseres på kote +40. I denne saken ønsker tiltakshaver å plassere nybygg på kote + 41,5.

Hensynet bak å innregulere maksimale kotehøyder er å styre høyden på bygningene innenfor plan slik at lys og luft mellom bebyggelsen sikres. Videre har det sammenheng med et ønske om å optimalisere plassering relatert til forhold som innsikt/utsikt etc.

Til dette vil vi først fremheve at bakgrunnen for tiltakshavers ønske om å heve bygget har sammenheng med vedtakelse av den nyere planen for Midtgård – Leknes (planid: 1263-200906). Dette er en detaljregulering av tomtene nord-øst og sør for tiltakshavers eiendom (som er regulert av overordnet plan fra 2007 – planid: 1263-15122005). Vi mener at planene er noe motstridende hva angår byggehøyde. I følge plankartet til den nyere planen (2009), skal byggene nord-øst for gbnr. 196/148, ha maks mønehøyde kote +46, +47 og +48. følgelig vil dette også medføre en del innsyn, samt redusere utsikten til tiltakshaver. Vi vil derfor hevde at planen fra 2009 blant annet forringer de hensyn som kotereguleringen i overordnet plan fra 2007 søker å ivareta, nemlig forhold som å sikre lys og luft mellom bygg, samt innsikt/utsikt. At forholdet mellom planene, når det gjelder kotehøyde, ikke er tilstrekkelig vurdert kan også ses ved en gjennomgang av planskildringen. Her nevnes ikke forholdet. Gjennom dispensasjon kan man imidlertid rette opp i dette og sikre en fortsatt hensiktsmessig utbygging av den eldre planen ved at man legger til rette for tomter med fornuftig planeringshøyde sammenlignet med den øvrige områdebebyggelsen.

I denne saken vil mønehøyden, dersom man får tillatelse til tiltak, være på kote ca + 49,4. Dette medfører en naturlig heving av bygget sammenlignet med terrenget og de nærliggende tomtene. Gjennom dispensasjon sikrer man at tiltakshaver får ivaretatt sin utsikt, samt lys- og luftforhold mellom bygg. Man får en naturlig avtrapping av bygg innenfor planområdet i tråd med de bakenforliggende hensyn.

Nevnte motstrid mener vi kun gjør seg gjeldende for tomtene gbnr 196/148 og 147. Det er således ikke et forhold som medfører fare for negativ presedens innenfor flere deler av planområdet. Under dette punkt ønsker tiltakshaver også å poengtere at naboen ved gbnr. 196/147 stiller positive til dispensasjonen.

Basert på de ovenfor nevnte finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De bakenforliggende hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt og dispensasjon bør derfor gis.

Reguleringsplanens pkt. 3.3 vedrørende takvinkel.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene pkt. 3.3 at takvinkel skal være mellom 33-45 grader. I denne saken søkes det dispensasjon for å kunne bygge med en takvinkel på 25 grader. Formålet med å regulere takvinkel er å sikre et helhetlig preg og arkitektonisk utforming innenfor planområdet.

Grunnen til at en søker dispensasjon fra takvinkel har sammenheng med det som er nevnt overfor. Vi kan således hovedsakelig vise til argumentasjonen overfor. Med dette mener vi at det å heve bygget i terrenget medfører at naboen bak får et høyere hus foran seg. Ved å redusere takvinkelen reduserer man den negative konsekvensen dette får for nabo. Mindre takvinkel vil resultere i at opplevelsen av byggets høyde reduseres.

Av andre fordeler kan vi nevne at man ved en lavere takvinkel får utnyttet større del av loftsetasjen. Det kan også være et arkitektonisk poeng å bryte ligg opp i type bebyggelse.

Avslutningsvis viser vi til forhåndskonferanse og referat herfra. Kommunen har selv stilt seg positiv til en dispensasjon fra reguleringsplanens krav til takvinkel.

Vi ser ikke at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt ved en dispensasjon under dette punkt og fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon bør gis.

Plassering av forstøtningsmur utenfor byggegrensen

Det søkes om dispensasjon for å bygges utenfor byggegrensen. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken – byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafiksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forringet.

Muren planlegges oppført for å sikre et stort og nyttbart uteoppholdsareal, noe som legger til rette for barns lek, samt andre rekreasjonsformål.

Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisiktsoner, se situasjonskart, og vil heller ikke påvirke trafiksikkerheten. Muren vil ikke bli plassert i tomtegrensen og vil således heller ikke skape problemer for drift og vedlikehold av veien. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får planert ut tomten og oppnår et kvalitetsmessig forbedret uteoppholdsareal, sammenlignet med hva man ville fått uten muren. Dette er i samsvar med de retningslinjer som fremheves blant annet av Kommunal og Moderniseringsdepartementet i Grad av utnytting veilederen. Her fremgår blant annet at:

”Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet for både opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill og gir mulighet for ulike typer aktivitet på de ulike årstidene.....

Uteoppholdsarealene bør plasseres med god adkomst og ikke i for bratt terreng. Flate arealer gir bedre tilgjengelighet enn skrå arealer.”

Ved oppføring av muren søker man å imøtekomme disse retningslinjene. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å plassere muren som omsøkt. Den kun 1,5 m på det høyeste og vil ikke være fremstå dominerende i terrenget. Videre skal den oppføres i naturstein. Dette for å skape en estetisk fin mur som kan bidra til å heve området arkitektoniske uttrykk.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Teknisk drift datert 15.08.2015 som kan godkjenna plasseringa av muren på vilkår av at det er minimum 1 meter frå ytterkant mur til kant asfaltet veg og at det vert etablert grøft med fall 1:4.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.06.14.

Eigar av gbnr 196/141 og 147 har i dokument datert 10.07.2014 samtykka til at forstøtningsmur kan plasserast nærare nabogrensa enn 4 meter. Han har heller ikkje innvendingar mot omsøkte dispensasjon, herunder at bygget ved OK golv vert heva til kote +41,5.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaupsanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen vil få avkjøring til kommunal veg via privat fellsveg.

VURDERING:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammor, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

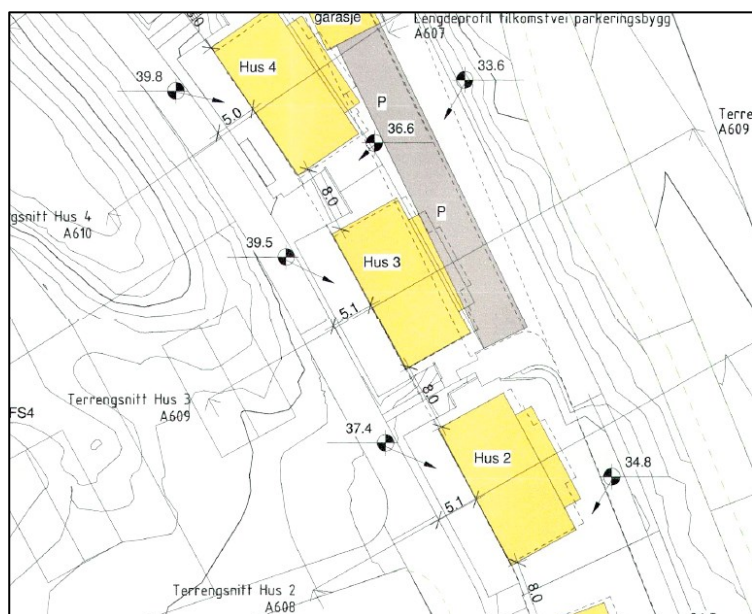
Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dei generelle omsyna bak høgdefastsetjing er mellom anna, som tiltakshavar skriv, å sikra lys og luft mellom bygga og å regulera forholda kring utsyn og innsyn. I tillegg skal høgdefastsetjinga ta omsyn til landskapet og sikra ei heilskapleg utbygging innanfor eit område.

Høgdeplassinga er for omsøkte eigedom oppgitt til kotehøgde + 40,0 på lågaste golv. Maksimal mønehøgde for tomta er oppgitt til 8,5 m og gesimshøgde 6,5 m. Det er bygd 5 firmansbustadar på tomta, gbnr 196/146, som ligg framfor omsøkte tomt. Godkjend høgdeplassing, som kjem fram av byggjeløyyvet, ligg for desse bygga godt under maksimal byggjehøgde som er fastsett i reguleringsplan.

Slik det kjem fram av tabellen er hus 2 godkjend med topp møne som ligg 2,7 m under regulert mønehøgde, hus 3 med topp møne som ligg 1,6 m under regulert mønehøgde og hus 4 med topp møne som ligg 2,3 m under regulert mønehøgde.

Hus nr	1	2	3	4	5
Reg. topp mønehøgde	45,0	46,0	47,0	48,0	48,0
Omsøkt og godkjend mønehøgde	43,0	43,30	45,40	45,70	47,10



Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeve i at det er motstrid mellom overordna plan og detaljplan. Søkjar sitt argument om at høgdefastsetjinga ikkje er nemnd i planskildringa vil ikkje seia det same som at det ikkje er vurdert i arbeidet med planen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at heving av bygget som omsøk vil vera naturleg, verken i høve til terrenget på tomta eller bygga omkring. Ein kan ikkje forventta at alle tomtar skal vera utsiktstomtar når ein kjøper tomt inne i eit byggjeområde. Bustaden må tilpassa seg terrenget på staden, både når det gjeld eigen tomt og tomtane rundt. Den regulerte høgdeplassinga vil ivareta dette. Når dei godkjende bygga framfor omsøkte tomt i tillegg er godkjend oppført med ei høgdeplassing som er langt lågare enn planen legg opp til, er grunnlaget for søknaden om dispensasjon svekka. Ei godkjenning av omsøkte høgdeplassing på tomten vil også kunne gje ei forventning om det same for tomten bak sjølv om eigar av denne har gjeve samtykke til omsøkte dispensasjon.

Heving av terrenget vil vidare medføra utfordringar knytt til den tekniske utforminga av avkjørsla når det gjeld stigningsforhold. Det må elles nemnast at frisiktsona dels ligg på nabotomta. Planlagt bygg har elles ei kompakt form der riktig høgdeplassing er viktig for at bygget ikkje skal bli for dominerande. Administrasjonen vurderer at omsyna bak reguleringsplanen når det gjeld høgdefastsetjinga vert sett til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om. Det synast heller ikkje klart at fordelane er større enn ulempene. Dispensasjon for omsøkt høgdeplassing vert avslått.

Som følgje av endring av høgdeplassing er det også søkt om endring av takvinkel og oppføring av mur i strid med byggjegrensa langs veg. Når omsøkte høgdeplassing ikkje vert godkjend fell noko av argumentasjonen for omsøkte endring av takvinkel og mur vekk. Administrasjonen vil likevel handsama søknadane slik dei ligg føre.

Etter kommunen si vurdering opnar føresegnene for at det kan førast opp hus med både valmtak og saltak, då det ikkje ligg føre noko konkret forbod mot dette. I samsvar med føresegnene skal det nyttast ei takform for grupper av hus som det er naturleg å sjå under eitt.

Kommunen sitt «retteleiane regelverk for byggeskikk « 5+5 hovudprinsipp» skal leggast til grunn for bygningar i området. I dette regelverket (5+5) går det fram at ein «helst» skal nytta saltak på 33 til 45 grader som er røsta langs terrenget. Det er det retteleiane regelverket, basert på saltak, som vart lagt til grunn for fastsetting av takvinkel i planen. Ved oppføring av bygning med valmtak vil det vanlegvis verta nytta ein mindre takvinkel enn det som er fastsett i planen. Lågare takvinkel vil også gje ei visuell forbetring i forhold til eit valmtak som oppfølgjer kravet i plan. Omsynet bak regelen vil ikkje verta vesentleg sett til sides dersom det vert ført opp bygning med valmtak med lågare takvinkel.

Omsyna bak byggjegrensa langs veg er i hovudsak knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av vegen. Teknisk drift har gjeve positiv uttale i saka på vilkår. Det vert vurdert at omsyna bak byggjegrensa ikkje vert sett til side dersom desse vert følgd. Då omsøkte høgdeplassing ikkje vert godkjend vil heller ikkje muren vera naudsynt slik han er søkt om. Administrasjonen vurderer å kunne godkjenna oppføring av ein mindre mur, med høgde inntil 0,5 m, på dei vilkår som er sett i Teknisk drift sin uttale datert 15.08.2014.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen når det gjeld kotehøgde på lågaste golv avslått.

Det vert gjeve dispensasjon til følgjande:

1. **Oppføring av bygning med valma takform og takvinkel på 25 grader**
2. **Etablering av mur utanfor byggjegrensa på vilkår av at muren er maks 0,5 m høg, at avstand mellom ytterkant mur og asfaltert vegkant er 1 m og at det vert etablert grøft med fall 1:4.**

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klaga på vedtaket vera nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vera tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/6009.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

GEBYR

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste for 2014 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.5	Dispensasjon frå plan, lov eller forskrift		Kr 8 500,-
	Totalt gebyr å betala		Kr 8 500,-

Gebyret skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klaga over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klagen skal vera grunngjeven.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Joar Teigland

Myrdalsskogen 5117
154

ULSET

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN