

Katarsis AS
Isdammen 11B

5538 HAUGESUND

Dato: 16.08.2011
Saksbeh: Ove M. Hansen
Saksnr: 11/1578-4
Løpenr: 26738/11
Arkivkode: GNR 114/322
Deres ref:

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

<i>Gjelder:</i>	<i>Nybygg. Enebolig</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Bjørkevegen, Nordre Eike,</i>
<i>Gnr./Bnr.</i>	<i>114/322</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Oddrun Larsson og Kjell Erik Kleveland</i>
<i>Ansøker:</i>	<i>Katarsis AS</i>
<i>Saken er behandlet som delegert saknr.</i>	<i>733/11</i>

I medhold av gitt delegasjonsmyndighet avslår teknisk sjef oppføring av enebolig. Søknaden er i strid med planbestemmelsenes §§ 2, 4 som omfatter utnyttelsesgrad, takvinkel og takform. Deler av boligen bryter også planens byggelinje mot veg. Det søkes også om fritak (dispensasjon) for opparbeidelse av regulert veg mrk. D i plankartet. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 18-1. Teknisk sjef finner på grunnlag av en konkret vurdering ikke å kunne dispensere i dette tilfellet, jfr. samme lovs § 19-2.

Teknisk etat behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt etaten. Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse.

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Ove M. Hansen
saksbehandler

AREALPLAN

Regulering : Hest – plan 512, stadfestet 30.05.1980.
Formål : Bolig
Grad av utnyttelse : U = 0,15

Dispensasjoner:

Det vises til at ansvarlig søker og tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen angående atkomstforhold. Det ble da vist til at atkomsten skulle tilknyttes regulert veg i vest.

Opparbeidelse av regulert veg mrk. E i plankartet, vil etter ansvarlig søker og tiltakshaver vurdering, medføre så høye kostnader at det ikke lar seg gjennomføre. Ansvarlig prosjekterende har derfor prosjektert ny avkjørsel i sør som i kommunens kartbase er vist som kommunal veg.

1. **Utnyttelsesgrad:** Prosjektet er vist med en utnyttelsesgrad på 25% + takoverbygg på 34 kvm. Ansvarlig søker viser i den forbindelse til nyere reguleringsbestemmelser som ofte er vist med en utnyttelsesgrad på 25%. I tillegg godkjennes garasjer inntil 35 kvm uten at den medtas i utnyttelsesgraden. Det presiseres at omsøkte tiltak forholder seg således til nyere bestemmelser, og de kvalitetskrav som stilles til disse.

Av reguleringsbestemmelsenes § 2 framgår følgende:

”Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare frittliggende eneboliger oppført. Utnyttelsegraden skal ikke overstige $U = 0,15$.”

2. **Tak – Takform :** Det vises til at boligen er prosjektert med flatt tak, da man ønsker en modernistisk bolig, inspirert av funksjonalismen. Det påpekes at de horisontale linjene følger lengdekurvene på tomten noe som gjør at bygningsvolumet ligger godt i terrenget. Et annet moment som vektlegges er at volum, materialvalg og fargesammensetting harmonerer med bebyggelsen rundt, noe som gjør at boligen ikke oppfattes som et fremmedelement, til tross for ulik takvinkel. Etter en konkret vurdering vil tiltaket etter ansvarlig søkers oppfatning ikke framstå som sjenanse for naboeiendommene.

Av reguleringsbestemmelsenes § 4 framgår følgende:

”Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak men ikke under 15 grader og ikke over 30 graders takvinkel.”

Uttalelse fra driftsavdelingen, kommunens myndighet:

”Det foreligger uttalelse fra driftssjefen hvor det sies:

Driftsavdelingens uttalelse som kommunal vegmyndighet for ivaretagelse av trafikkareal og trafiksikkerhet blir ivaretatt. Det søkes om bolig i regulert område. Adkomstvegen Bjørkevegen er ikke opparbeidet i samsvar med reguleringsplan fram til og langs tomt hvor den har sin adkomst, jfr. plan- og bygningslovens § 18-1.

Driftsavdelingen fraråder tillatelse”.

Teknisk etats samlede vurdering:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig.

Det framgår av søknadsskjema og tegningsmaterieill at tiltaket ønskes oppført med en takvinkel og takform som bryter med planens bestemmelser. Tiltaket er også prosjektert slik at det bryter planens byggelinje i vest, jfr. vedlagt situasjonskart. Regulert veg i sør ”Bjørkevegen” er ikke opparbeidet i henhold til stadfestet plan.

Dispensasjon må vurderes i hvert enkelt tilfelle og loven setter som forutsetning for å gi dispensasjon at en del vilkår må være oppfylt.

Det framgår av lovverket at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dette begrepet er ikke nærmere definert, og dispensasjonsmyndighetene må derfor i det enkelte tilfelle vurdere konkret om fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering. For å komme fram til om det foreligger slike grunner, må de hensyn som anføres i søknaden om dispensasjon veies opp mot de samfunnsmessige hensyn PBL-systemet skal ivareta. Bare dersom det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt, og det er da adgang til å gi dispensasjon.

Området er regulert til boligbebyggelse i stadfestet reguleringsplan Hest, jf pbl § 12-4.

Regulert vegsystem er ikke opparbeidet i henhold til godkjent plan.

For oppføring av nybygg viser teknisk sjef til Plan- og bygningsloven (pbl) § 18-1 hvor det står følgende:

"I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt det er vist i planen, frem til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. ---- "

Søker har sendt inn begrunnet dispensasjonssøknad. Som grunn viser en blant annet til kostnader til opparbeidelse av regulert vegsystem ikke er gjennomførbart for ett enkelt boligprosjekt.

Selv om Hovedutvalg teknisk tidligere har gitt dispensasjon fra krav til opparbeidelse av regulert veg, anses ikke det som særlig grunn for å gi dispensasjon fra vegopparbeidelse i dette tilfelle.

Teknisk sjef viser til at området er regulert til byggeområde for frittliggende boligbebyggelse som kan gi fordeling av kostnader på flere eiendommer.

Tillater en dispensasjon fra pbl § 18-1, vil det skape uheldige presedensvirninger, noe som vil kunne medføre at de hensyn som reguleringsplanen og plan- og bygningsloven skal ivareta blir skadelidende og tilsidesatt.

Teknisk sjef avslår dispensasjon fra reguleringsplan og fra krav til vegopparbeidelse. Vilårene for å gi dispensasjon vurderes i dette tilfelle til ikke være oppfylt, jf pbl § 19-2.

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 29-2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 20-1, blir planlagt og utført slik at det etter rådets skjønn tilfredsstiller rimelige krav til skjønnhets hensyn både til seg selv og omgivelsene. Bestemmelsene i nevnte paragrafer bør riktignok praktiseres lempelig, dette fordi vurderingstemaene berører kvaliteter som er svært vanskelig å definere. Bestemmelsenes hensikt er å ta vare på god byggeskikk, samtidig som den ikke må være til hinder for kreativ nytenking vedrørende konstruksjoner, materialbruk eller arkitektoniske uttrykk.

Tiltaket er vurdert slik at det ikke er særlig tilpasset omkringliggende boligbebyggelse. Søknaden avslås med den begrunnelse at de lovfestede estetiske krav og planebestemmelsernes takvinkel og takform ikke er ivaretatt gjennom kvaliteter i forhold til bebygde omgivelser. Det må imidlertid bemerkes at boligen i seg selv framstår som et prosjekt som er tilpasset eksisterende terreng på en skånsom måte.

Ved befaring av tomten, og etter en helhetsvurdering, er teknisk sjef av den oppfatning at det i dette tilfellet ikke vil være riktig å dispensere fra nevnte bestemmelser, jfr. § 12-4 og 18-1 i plan- og bygningsloven. Etter en totalvurdering er teknisk sjef kommet fram til at byggetillatelsen er

betinget av så mange dispensasjoner i henhold til gjeldende planer og bestemmelser at den må avslås. Omsøkte tiltak bryter også planens byggelinje, og regulert veg er ikke opparbeidet i henhold til stadfestet plan.

Teknisk sjef kan ikke se etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulemperne og vil dermed ikke godkjenne omsøkte tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.