

# Saksframlegg

Sakshandsamar: Marte Bergum Hansen  
Arkivsaksnr.: 18/712-5

Arkiv: MTR 64/18

## Dispensasjon gbnr. 64/18

### \* Tilråding:

Forvaltningsutvalet gjev dispensasjon frå tal etasjar og utnyttingsgrad på 64/18 i samsvar med søknad. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene og føremålet med planen vert ikkje sett vesentleg til sides, jf. saksutgreiinga.

### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon, dagsett 16.01.2018
2. Merknader

### Saksutgreiing:

#### Bakgrunn:

På vegne av tiltakshavar Ingar Liheim søker LA-Bim AS om dispensasjon frå to tilhøve i gjeldande reguleringsplan Øvre Stedje 2, vedteken 27.10.1994 og utbyggingsplan vedteken 14.06.1995. Søknaden gjeld sør- søraustlege del av g/bnr. 64/18.

#### Antal etasjar:

Det vert søkt om dispensasjon for tal etasjar. I reguleringsplanen vert det tillate 2 etasjar + loft/messanin. Det vert no søkt om 3 etasjar der underetasje vert nytta til garasje med sykkelparkering og bodar. Sjølv om bygget har tre etasjar, overstig det ikkje maks høgd på 7 meter. Ca halvparten av bygget har ikkje meir enn 2 etasjar over bakken, då bakerste del av kjellar vert nedgravd. Ved å gje dispensasjon gjer ein det mogleg å byggja leiligheiter for studentar eller nyetablerte. Søkjar syner til godkjent tiltak på nabotomta g/bnr. 64/96, [FU-sak 18/17](#), noko som gjer at dette tiltaket passar godt inn i omgjevnadane.

Tiltakshavar meiner at omsynet bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå ikkje vert sett vesentleg til side ved dispensasjon då høgda totalt ikkje vert høgare enn det som er krav i reguleringsplanen.

#### Utnyttingsgrad:

Det vert søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Jamfør utbyggingsplanen Øvre Stedje datert 14.06.95 vert det lagt opp til utnytting på 25%. Omsøkt tiltak får ei utnytting på 28,51%. Søkjar syner igjen til godkjent tiltak på nabotomta g/bnr. 64/96 der tomta vert nytta med 38%. Denne bygningen vert slik ikkje dominerande for omgjevnadane. Tiltakshavar legg til rette for 4 sentrumsnære leiligheiter der bilbruk er nødvendig. Ein har lagt til rette for uteopphaldsareal. Det er allereie etablert veg, vatn og kloakk. Slik tiltakshavar ser det er det klart større fordelar enn ulemper for å gje dispensasjon.

Oppsummering av merknader:

Ruth Kari Hiller og Arne Ottar Hiller, Linda Hiller og Aleksander Oppheim:

Bad i førre brev om at bygningen skulle endrast til eit lågare bygg, og trekkast lengre inn på tomta. Ein kan ikkje sjå at dette er gjort, då bygget er like høgt og fortsatt for nær nabogrensa.

Krever at avstand til nabogrense skal vere 4m, og ynskjer ikkje støttemur i grensa. Peikar på at det er manglar ved nabovarselet, då det ikkje er teikna inn markering av støttemur og ingen informasjon om høgde eller sikring av muren. Syner til plan- og bygningslova § 29-4 angående byggverket sin plassering, høgde og avstand til nabogrense. Peikar også på omsynet til brannvern.

Byggverket til Liheim vil i forhold til kringliggjande framstå som stort og «ruvande». Av brannhensyn vil bygget komme alt for nære.

Syner til at avstand til nabogrense ikkje skal vera under 4m, eller minst svare til bygget si halve høgde. Bygget til Liheim har høgde på 9,1 meter, rett utanfor naboane sine stovevindauge. Ein mistar utsikta og det vil forringe verdien på naboeigedomen. Det vert ikkje moglegheit for å sitte ute usjenert på sommarstid, samt gje mykje støy og trafikk i området.

Dei er også bekymra for vinterstid med snømåking/brøyting, og ser her føre seg at det vil føra til store problem. Desse kan ikkje sjå at det er gjort gjennomsnittsutrekning av høgden på huset i forhold til kotane i terrenget, og meiner nabovarslet er for lite detaljert. Kan moglegvis akseptere ei høgde som ligg innanfor reguleringsplanen dersom bygget er av normal einebustadstorleik.

Nabo meiner det ikkje bør gjevast dispensasjon for utnyttelsesgrad då bygningen er dominerande for omgjevna. Syner til at det er motteke forskjellige kart med forskjellig plassering av bygget. Nabo meiner det vert vist lite respekt til naboar i området ved å komma med så ekstreme byggjeplanar. Dei ynskjer å bevare det grønne preget isteden for å presse inn flest mogleg bustader på eit lite område.

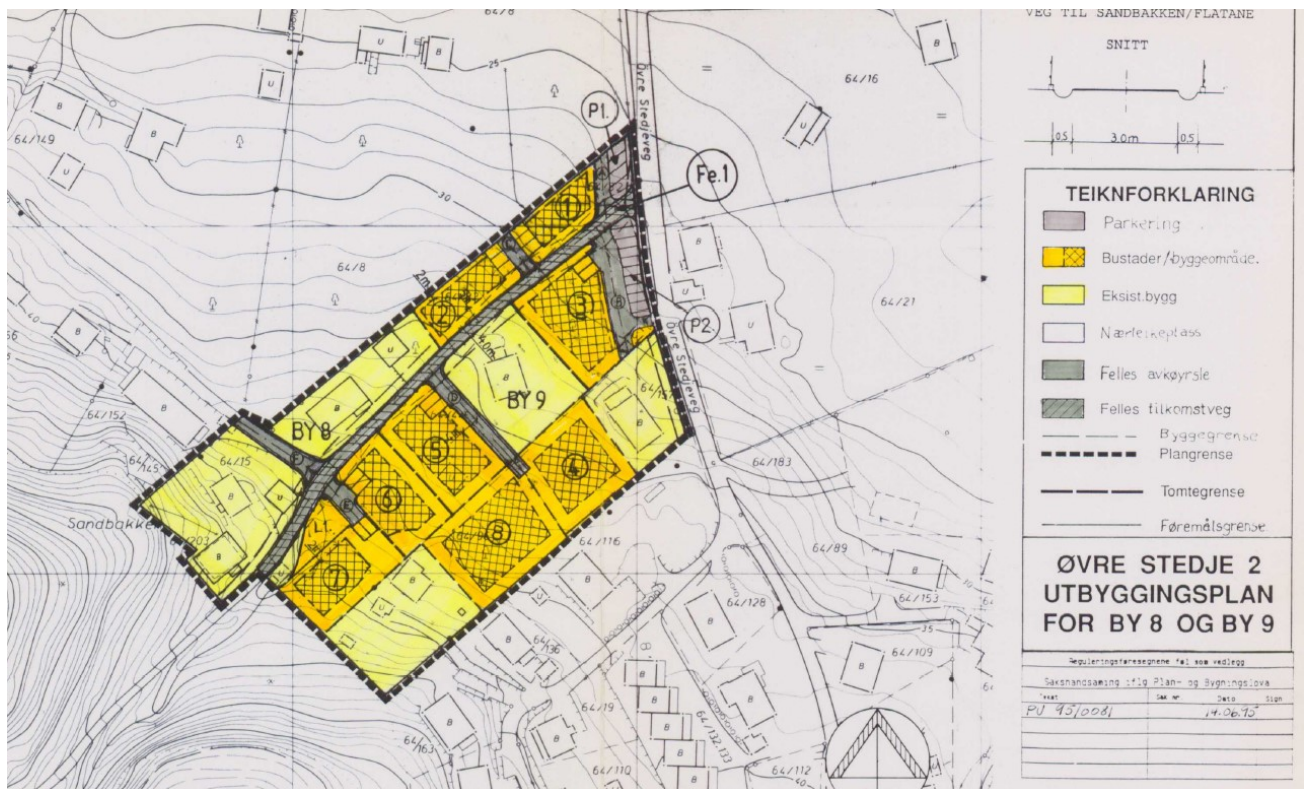
#### Gunnar Yttri og Anita Svedal

Ynskjer ikkje at det skal gjevast dispensasjon frå kommunale vedtekter slik dette prosjektet er utforma. I høve tal etasjar og utnyttingsgrad bør føresegnene gjelda, då føresegnene er utforma for å ta i vare bumiljø.

Det vert i søknaden synt til at liknande dispensasjon er gjeve på nabotomta. Gjev ein dispensasjon med denne grunngevinga, er det opna for tilsvarande dispensasjon også for andre som måtte ha byggjeplanar i området. Kommunalt planverk og styring må vera føreseieleg og leggja til grunn likebehandling av ulike eigedommar i det regulerte området.

#### **Vurdering:**

Etter plan- og bygningslova §19-2 kan dispensasjon verte gjeve dersom omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i føremålet i lova ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.



**Figur 1** Gjeldande utbyggingsplan for Øvre Stedje 2, vedteken 14.06.1995. Den aktuelle eigedomen ligg innanfor BY 9 og tomt 3.

Reguleringsplanar vert til gjennom omfattande prosessar etter reglane om offentlegheit, samråd og medverknad. Det skal difor ikkje vere kurant å fråvike gjeldande planar.

Gjeldande plan er vedteke i planutvalet 14.06.1995. For planar som er eldre enn 10 år gjeld kommuneplanen føre reguleringsplanar i den grad slik plan strir mot kommuneplanen sitt innhald. Eldre planar skal vurderast i kvart enkelttilfelle. Ved dette høvet er gjeldande plan utdatert og kommuneplanen har tydlegare og oppdaterte føringar for korleis ein ynskjer utviklinga i sentrumsnære områder.

#### Dispensasjon frå etasjetal

Det er i søknaden lagt til grunn at ein ynskjer 3 etasjar, og at det ikkje vil overstige gjennomsnittleg høgde på 7m, slik det er fastsett i reguleringsplanen frå 1994. Utbyggingsplanen er gjeldande plandokument og har bindande verknad. Så lenge ein med 3 etasjar ikkje overstig 7 m i gjennomsnitt, er vi samd i argumentasjonen om at føremålet med føresegna ikkje vert vesentleg sett til side. Tilsvarende vurdering vart gjort i [FU-sak 40/17](#), for same eigedom den 08.06.2017.

#### Dispensasjon frå utnyttingsgrad

Utnyttingsgrada er i utbyggingsplanen (1995) sett til 25% og i reguleringsplan (1994) 40%. Til saman for bygningane innanfor område B9 vil omsøkt tiltak gje ei utnyttingsgrad på 28,51 % innanfor eiga tomt. Kringliggande bustadtomter har fått dispensasjon frå dette tidlegare og konsekvensane av å gje slik dispensasjon vert vurdert å vere i samsvar med tidlegare vedtak. Sjå også her tilsvarende vurdering i FU-sak 40/17.

#### Avstand til eigedomsgrenser

I merknadane vert det peika på avstand frå tiltaket til naboeigedomar. Skisserte bygningsplanar vil kome innanfor sørleg del av tomt 3 i reguleringsplanen samt delar av område for eksisterande bygg. Utifrå situasjonsplanen er omsøkt tiltak ikkje mindre enn 4 meter frå nokon nabogrenser. Dersom tiltaket mot nabogrense er høgare enn 8 m skal minimum halve høgda vere avstand frå

nabogrense, jamfør pbl og teknisk forskrift. Dette er det generelle kravet der det ikkje er regulerte byggjegranser. Vi vurderer at dette kravet og merknadane vert ivareteke gjennom byggesaka og ikkje er del av denne dispensasjonssøknanden.

**Samla vurdering:**

Det vert i søknaden synt til tidlegare gjeven dispensasjon i same område. Kommunen vurderar kvar enkelt sak for seg.

Forvaltningsutvalet har no handsama to tilsvarande saker tidlegare, [sak 17/15 den 26.03.2015](#) og sak 40/17 den 08.06.2017, og gjeve dispensasjon ved begge høva.

Rådmann vurderer at denne saka er samsvarande med dei to føregåande. Framlegga til endring, som det er søkt om dispensasjon frå, vil i ein ny plan vera kurante og i samsvar med arealdelen av kommuneplanen. Med denne bakgrunn rår rådmann til at det vert gjeve dispensasjon, jamfør plan- og bygningslova § 19-2. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Sogndal 05.04.2018

Jostein Aanestad  
-rådmann-