

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/428

Klageadgang: Nei

### TILLATELSE TIL TILTAK 1/308. 4-MANNSBOLIG

Saksbehandler: Atle Henriksen

Arkiv: EIEND/GN/BN 1/308

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

79/15 Formannskapet

04.09.2015

#### Bakgrunn:

Den 26.06.15 søker Bernhard Olsen As på vegne av Storvollen Lovund borettslag om byggetillatelse for oppføring av 4 mannsbolig på gnr 1 bnr 308.

Søknaden omfatter en bygning med bruksareal på 350 m<sup>2</sup> fordelt på 2 etasjer.

Mønehøyde 8,5 meter og gesimshøyde 6,2 meter over gulv (ca 6,4 meter over terreng).



Figur 1 situasjon i dag

Bernhard Olsen as skriver i følgeskriv:

Bernhard Olsen AS søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Vardhågen boligområde for overskridelse av gesimshøyde. Bestemmelsene tillater oppføring av boligen med gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 9 meter.

Etter at reguleringsbestemmelsene ble satt er det nå nye krav å forholde seg til i TEK10. Blant annet tykkere vegger, tak, gulv og ventilasjon etc.

Dette gjør at gesimshøyden for denne 4-mannsboligen vil bli ca. 6,5 meter til terreng. Snitt tegning viser målsatt gesimshøyde innvendig gulv 6,2 m + ca. 0,3 m ned til terreng, gesimshøyden vil da bli ca. 6,5 m. Mønehøyden er målsatt på snitt til 8,5 m + ca. 0,3 ned til terreng som gir en mønehøyde på ca. 8,8 m og innenfor bestemmelsene som tillater 9 meter.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig satt til side og håper på et positivt svar fra Lurøy kommune.

Det fremgår også av søknaden at nabo, Sverre Digernes, Molde, eier av gnr 1 bnr 228 har sendt inn merknad til nabovarsel.

Digernes skriver blant annet: (hele brevet er vedlagt saken)

"Det er her planlagt oppføring av en firemannsbolig 4 meter fra vår grense, plassert rett syd for vårt hus. På grunn av det stedlige terrengets beskaffenhet vil dette medføre store negative konsekvenser for oss mht. bortfall av sol og lys generelt, samt utsikt. Innsynet vil også bli påtrengende. Et høyhus som nært vil tette igjen den lysåpningen som for oss finnes mellom Vardhågen og fjellet og vil således forringe bokvaliteten betydelig. Dette er tungtveiende hensyn som i dette tilfellet ikke er ivaretatt."

i følgeskriv til søknaden "Svar til naboklage" skriver Bernhard Olsen as

Viser til deres brev datert 17. juni i år der vi har mottatt klage på nabovarsel for planlagt oppføring av 4-mannsbolig. Det klages på at det skal bygges en 4-mannsbolig samt at det klages på omsøkt dispensasjonssøknad for overskridelse av gesimshøyde med ca. 0,5 meter. Dette prosjektet har vært godkjent med plassering av 3 4-mannsboliger tidligere. Det er bare 2 firemannsboliger som er oppført. Dette er noe klager er kjent med. Plasseringen er den samme som tidligere, men pga nye krav iht TEK10 er nå boligen blitt høyere da det gir utslag i krav til ventilasjonsanlegg, tykkere vegger, gulv og tak. Utformingen av det nye bygget er i tråd med eksisterende 4-mannsboliger.

Dere stiller spørsmål om BYA er tatt hensyn til? Svaret er ja. Nytt tiltak vil gi en % BYA på 18,15 %

Klagen tas ikke til følge og vi ber Lurøy kommune behandle innsendt søknad.

Den 7. og 13. juli får vi melding fra Sverre Digernes om at det er startet anleggsarbeider på tomta. Vi får bekreftet at disse arbeidene er stanset umiddelbart etter den 13.juli.

Den 24. august mottar Lurøy kommune nytt brev fra Bernhard Olsen as der de skriver.

Viser til innsendt søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av firemannsbolig på overnevnte eiendom.

Etter en nærmere gjennomgang ønsker Bernhard Olsen as å imøtekomme naboens klage ved at bygget senkes i terrenget med ca. 30 cm som vist på vedlagt profilsnitt og byggets høyde er nå justert ned slik at gesimshøyde er 6,2 m og mønehøyde er 8,5 m målt fra terreng.

Eksisterende firemannsbolig har en mønehøyde på ca. 8,1 ned til terreng. Ved å senke terrenget til den nye firemannsboligen med ca. 30 cm vil det ikke bli synlig at ny firemannsbolig er en tanke høyere enn eksisterende firemannsbolig i og med at den nye firemannsboligen plasseres på et lavere nivå i terrenget.

Når det gjelder bygget for øvrig og byggets plassering er det rammegodkjent tidligere uten merknader fra nabo samt at bygget er plassert innenfor byggelinje med fire meter fra nabogrense.

Sammen med skrevet følger nye tegninger som viser en gesimshøyde på 6,0 meter over topp gulv (ca 6,2 meter over terreng) og en mønehøyde på 8,2 meter.

Sverre Digernes får søknad tilsendt og svarer i brev datert 27.07.15 blant annet:

*" Av brevet kan jeg ikke se at utbygger har tatt noen som helst hensyn til min merknad til saken som jeg framsatte i brev datert 17. juni 2015.*

*Det opereres fortsatt med det samme bygget med en gesimshøyde på over 6 meter og en avstand fra nabogrensen på 4 meter. Plasseringen på tomten er også den samme.*

*Avstand fra nabogrense skal etter loven være minimum halvparten av byggets høyde. Det er det heller ikke tatt hensyn til.*

*I tillegg kan det nevnes at utbygger allerede har lagt ned rør på tomten. Det er foretatt omfattende gravearbeider, lagt på fiberduk i grunnen og påkjørt betydelige mengder pukk.*

*Når utbygger skriver at bygget skal senkes i terrenget med 30 cm kan det ikke være i forhold til nåværende høyde, som er betydelig oppfylt.*

*For å redusere de store og uheldige konsekvensene for vår eiendom 1/228 og de andre naboeiendommene ba jeg i min merknad om at utbygger måtte revurdere sine planer om å bygge høyhus og i stedet sette opp en laver type hus som er innenfor kraven som framgår av bestemmelsene i pbl.*

*Vil i denne forbindelse påpeke at pbl i slike saker er juridisk likestilt med naboloven.*

*Rammegodkjennelsen som utbygger viser til er forlenget gått ut på dato. Den gjelder ikke lenger. Og naboforholdene er i dag helt annerledes enn de var den gang.*

*De to tidligere oppførte byggene på 1/308 skapte i sin tid sterke reaksjoner i nærmiljøet pga. sin størrelse, form og plassering.*

*Jeg kan også nevne at jeg fra mange i nærmiljøet er blitt oppfordret til å stå på for å få hindret at det oppføres en ny skjæmmende koloss på Vollen.*

*For meg er det likevel de sterkt forverrede kvalitetene for eiendommen 1/228 som er den viktigste drivkraften.*

*Mitt krav er derfor fortsatt at utbygger revurderer sine planer om bygging av høyhus.*

*Byggets plassering og form er heller ikke gunstig om en ser søknaden opp mot branntekniske forhold. Det er lokale vindforhold på stedet, som jeg også mener det må legges vekt på, med sterke fallvinder fra fjellet. Dette er allment kjent blant de som bor i området, og sikkert også i kommunen.*

*Det har aldri vært et ønske fra min side å være en bremsekloss for utviklingen på Lovund. Tvert imot. Men med den formidable vekst som har vært på øya de siste årene er det viktigere enn noen gang å ha en sunn tilnærming til plan og utviklingsarbeid, i et helhetlig perspektiv. Dette innebærer også at en skal ta hensyn til det eksisterende, innenfor rammene fastlagt i de ulike bestemmelsene*

*Jeg håper mitt syn i saken er framstilt på en slik måte at jeg blir forstått og ber om at kommunen vektlegger mine synspunkter i den videre behandling av saken. ."*



Figur 2 viser 1 av de 2 boligene som i dag står på 1/308

### Vurdering:

Denne saken omhandler flere elementer.

Utbygger fikk i 2007 rammetillatelse til oppføring av 3 stk firemannsboliger på gnr 1 bnr 308. Kun 2 ble oppført. Rammetillatelsen er utgått. Tiltakshaver søker derfor nå om ny rammetillatelse.

Digernes skriver at tiltaket vil gi bortfall av utsikt. slik bygget er plassert vil det komme imellom bolig på 1/228 og Jenshaugen, dvs mellom han og høyereliggende terreng. Uavhengig av dette så er ikke utsikt noen en nødvendigvis har en "rett" til.

Boliger er relativt tett plassert i Lovund sammenlignet med resterende del av Lurøy, men fortsatt er det god plass sett i forhold til svært mange andre steder. Har en bolig eller hytte på Lovund så må en trolig påregne at naboene kommer relativt tett innpå deg.

**Branntekniske forhold:** Krav i plan- og bygningsloven med forskrifter skal ivareta brannsikkerheten på det nivå som myndighetene har bestemt at vi skal legge oss på. Opprettholder tiltakshaver de krav som fremgår av pbl med forskrifter (herunder TEK10) så vil ikke Lurøy kommune i dette tilfellet ha hjemmel for å sette strengere krav. Imidlertid så søker her tiltakshaver om å oppføre et bygg på 8,2 meter 4 meter fra nabogrensen. I henhold til branntekniske krav skal avstand fra nabogrense være minimum 4 meter eller halve høyde på bygget. Dette betyr at tiltaket må flyttes til minimum 4,1 meter fra nabogrensen dersom det ikke foreligger annen avtale med nabo.

**Nabolov kontra plan- og bygningsloven:** Lurøy kommune er satt til å gjøre vedtak etter plan- og bygningsloven. Naboloven ligger utenfor kommunens myndighetsområde. Dette Lovverket forvaltes av andre og berøres derfor ikke mer i denne saksutredingen.



Figur 3 viser deler av byggeområdet

Gnr 1 bnr 308 ligger innenfor reguleringsplan for Vardehågen boligfelt og er der benevnt B1. Tomta er regulert til boligformål med følgende bestemmelser:

- § 3 I boligområdet **B1** tillates konsentrerte boliger med tilhørende anlegg.
- § 5 Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (T-BYA) per netto tomt. **For B1 er T-BYA=25 %**, for ..
- § 6 Nye bygninger og anlegg skal plasseres innenfor de byggegrenser som er avmerket på plankartet. Garasje eller carport som plasseres parallelt med vegen kan tillates plassert inntil 1 meter fra regulert vegareal.
- § 7 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring innenfor planområdet kreves fremlagt situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise bygningenes plassering på tomten, atkomstforhold og disponering av uteareal.
- § 8 Ny bebyggelse skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.

Når reguleringsplan for Vardehågen boligområde ble vedtatt i 2005 ble bestemmelsene for b1 tilpasset utbyggers ønsker om utforming av bygg på tomta.

Siden dette har TEK10 kommet med nye krav spesielt i forhold til energibruk, og da med økt krav til isolasjon.

Dette førte til at når ny rammesøknad nå skulle sendes inn så var høyde økt med 0,3 meter for et tilsvarende bygg som de 2 som allerede står på området.

Tiltakshaver har sett på løsninger for å komme ned med gesimshøyden og har i nye tegninger som vi mottok den 24.08 senket gesimshøyden med 20 cm.

De forhold som nabo Sverre Digernes påpeker er i stor grad styrt av mønehøyden og ikke av gesimshøyden. Det er som oftest mønet som skygger for både sol og utsikt. Utbygger har her redusert mønehøyden til 8,2 meter., dvs 0,8 meter under tillatt mønehøyde.

I og med at dette er en rammetillatelse så kan ikke utbygger starte noe arbeider før igangsettingstillatelse foreligger.

Plan- og bygningsloven kap 19 omhandler dispensasjoner.

*§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket*

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

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

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Formålet med å sette en maksimal byggehøyde for B1 var for å sikre forutsigbare forhold for naboene. Formålet for å sette maksimal gesimshøyde var trolig for å sikre at byggene ble utført med møne og ikke andre takkonstruksjoner. Vi ser i dag at en oftere og oftere ikke setter krav til gesimshøyde, men bare maksimal byggehøyde.

Byggehøyden her er lavere enn hva reguleringsplanen sier (8,2 meter mot 9 meter).

Bebygd areal på tomte er lavere enn maksimal utnyttingsgrad (18,15 mot 25 %)

En står da igjen med en overskridelse av gesimshøyden på 20 cm (ønsket 6,2 mot regulert 6,0 meter)

Bestemmelsene i planen relaterer seg til ferdig oppfylt terreng.

Nabo Sverre Digernes vil få en ny stor firemannsbolig nært seg, men den vil bli plassert i henhold til avstandskravene i plan og bygningsloven. Totalhøyden (mønehøyden) er 0,8 meter lavere enn tillatt høyde.

Når det gjelder plassering av bygget så er det ikke noen annen plass på tomte at bygget kan oppføres (kun mulig med noen mindre justeringer)

Det er en stadig boligmangel på Lovund, oppføring av en ny firemannsbolig vil hjelpe på dette problemet.

Det anbefales på bakgrunn av dette at det gis dispensasjon fra bestemmelsene og tillatelses oppført bygg med 6,2 meter gesimshøyde over terreng.

**Vedlegg:** Brev fra Sverre Digernes datert 17.06.15  
Tilsvar fra Bernhard Olsen datert 26.06.15  
Tegninger (justerte)  
Brev fra Bernhard Olsen datert 24.08.15  
Brev fra Sverre Digernes datert 27.08.15  
Reguleringsplan Vardehågen

**Utskrift til:** Storvollen Lovund borettslag,  
Bernhard Olsen as, 8607 Mo i Rana  
Sverre Digernes, Jernspurvbakken 13,6425 Molde

#### **Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Vardehågen boligfelt og tillatelse oppført firemannsbolig med en gesimshøyde på 6,2 meter over ferdig planert terreng. Lurøy kommune finner ikke at dette strider imot hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Fordelene ved å gi dispensasjoner klart større enn ulempene, jfr saksutredningen.

I medhold av pbl § 20-1 gis det rammetillatelse for oppføring av 4- mannsbolig i henhold til innsend søknad datert 26.06.15 med endringer av 24.08.15 og på følgende vilkår:

- Bygget må flyttes slik at det tilfredsstiller krav i plan og bygningsloven for avstand til nabogrense. Ny situasjonsplan må sendes Lurøy kommune
- rammetillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato jfr pbl §

Tonnes, 28.08.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

#### **Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Vardehågen boligfelt og tillatelse oppført firemannsbolig med en gesimshøyde på 6,2 meter over ferdig planert terreng. Lurøy kommune finner ikke at dette strider imot hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.
- Fordelene ved å gi dispensasjoner klart større enn ulempene, jfr saksutredningen.

- I medhold av pbl § 20-1 gis det rammetillatelse for oppføring av 4-mannsbolig i henhold til innsend søknad datert 26.06.15 med endringer av 24.08.15 og på følgende vilkår:
  - Bygget må flyttes slik at det tilfredsstillter krav i plan og bygningsloven for avstand til nabogrense. Ny situasjonsplan må sendes Lurøy kommune
  - rammetillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato jfr pbl §

Lurøy, 31. august 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 04.09.2015 sak 79/15**

#### **Enstemmig vedtak:**

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Vardehågen boligfelt og tillatelse oppført firemannsbolig med en gesimshøyde på 6,2 meter over ferdig planert terreng. Lurøy kommune finner ikke at dette strider imot hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.
- Fordelene ved å gi dispensasjoner klart større enn ulempene, jfr saksutredningen.
- I medhold av pbl § 20-1 gis det rammetillatelse for oppføring av 4-mannsbolig i henhold til innsend søknad datert 26.06.15 med endringer av 24.08.15 og på følgende vilkår:
  - Bygget må flyttes slik at det tilfredsstillter krav i plan og bygningsloven for avstand til nabogrense. Ny situasjonsplan må sendes Lurøy kommune
  - rammetillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato jfr pbl §