



# Levanger kommune

Arealforvaltning

ARKIDECO AS  
Innherredsvegen 57B  
7503 STJØRDAL

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert byggesak*

*Vår ref: AUDSLA 2018/6697*  
*Eiendom: 6/147/0/0*

*Dato: 31.01.2018*  
*Saksnr: 5/18*

---

## **Rammesøknad om oppføring av bolighus, garasje og støttemurer - 5037/6/147 Reina 5 - Inger M Skrove Grønnesby og Stian Stavrum - Delvis Godkjent**

Vi viser til søknad om oppføring av bolighus med garasje og støttemurer, mottatt her den 28.11.2017 samt reviderte tegninger mottatt her den 26.01.2018

### Tiltaket:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av bolighus på eiendommen 6/147 i Levanger kommune. Boligen søkes oppført med et BYA på 261m<sup>2</sup>. Boligen søkes oppført over tre plan med en takvinkel på 2,7 grader. Det søkes om dispensasjon for takvinkel, da reguleringsplanen stiller krav om mist 10 grader helling.

Videre søkes oppføring av garasje med et BYA på 49,8 samt tilhørende støttemurer. Garasjen oppføres delvis inn i terrenget og taket blir som en forlengelse av plen, og skal benyttes til terrasse.

Støttemurene oppføres i forkant av boligen. Murene trappes i trå med terrenget, da høyde forskjellene på eiendommen er på 11 meter. Nærmere beskrivelse på støttemuren må foreligge før det blir gitt igangsettelsestillatelse.

### Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

### Grunnforhold:

Vedlagt søknaden ligger en redegjørelse fra Norconsult. Ingen særlige merknader til tiltaket.

### Planstatus:

Eiendommen reguleres av reguleringsplan «områderegulering for Kjønstadmarka 2 plan id 2012002. eiendommen er regulert til boligformål.

### Andre myndigheter:

Saken har ikke vært på høring da andre myndigheters interesse områder ikke blir berørt.

### Dispensasjonssøknad.

I hht. reguleringsbestemmelsens §3.5 skal bebyggelse med pulttak ha takvinkel mellom 10 og 25 grader. Det søkes med dette om dispensasjon fra kravet da prosjektert bolig har pulttak med fall 4 grader.

**Begrunnelse:**

Tomta er svært bratt og krevende, med 11-12 meter intern høydeforskjell. For å tilrettelegge for et egnet uteoppholdsareal på terrengnivå er boligen foreslått lagt til søndre/ øvre del av tomta, og slik unngå nedbygging av tomtas eneste tilnærma flate areal som er ca. midt på tomta. Med husplassering i øvre del av tomta var det viktig å unngå en dominerende bygning. Med et slakere pulttak enn reguleringsbestemmelsens rammer dempes byggets uttrykk både sett fra adkomst i nord og fra nabotomt i sør. Og underordner seg også landskapet på en arkitektonisk mer lavmælt måte enn et bygg med brattere pulttak ville gjort.

**Vurdering av dispensasjon:**

Det søkes om dispensasjon fra kravet til takvinkel. Reguleringsplanen stiller krav til takvinkel på mellom 10 og 25 grader for pulttak. Flatt tak er ikke tillat.

I henhold til pbl. § 19-2, første ledd, kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2, annet ledd. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. På den annen side understrekes det imidlertid i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

**Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen.**

I søknaden er det fra tiltakshavers side anført at eiendommen har stor høydeforskjell, denne er på omtrent 11 meter fra høyest til laveste punkt på tomta. Søker anfører at dette gjør tomta krevende å bebygge, samt at en dispensasjon for takvinkelen vil medføre at boligen blir bedre tilpasset tomta.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en helhetlig og ensartet boligbebyggelse innenfor planområdet. Disse hensynene har planmyndigheten ivaretatt gjennom de bestemmelsene som er gitt i plan.

En dispensasjon der takvinkelen kommer ned på 2,7 grader, vil gi et inntrykk av at boligen har tilnærmet flatt tak, mens reguleringsplanen kun tillater saltak og pulttak. Dette vil kunne bidra til å gi et annet helhetlig inntrykk av byggefeltet, enn hva planmyndigheten har ønsket.

Videre er det slik at bygningsmyndigheten er opptatt av likebehandling av samtlige eiendommer innenfor et planområdet. Det skal derfor svært mye til før det gis dispensasjon i enkelt saker. Eiendommen det søkes dispensasjon for, ligger innenfor et område der gjeldende plan nylig er vedtatt. Meget få tomter innenfor planområdet er bebygde. Og kommunen har ikke tidligere gitt dispensasjon fra disse bestemmelsene. Dette medfører at terskelen for å kunne gi dispensasjon også er høyere enn om man kunne vist til at dispensasjon var gitt i lignede saker. Utfallet av denne saken vil legge føringer for hvordan kommunen må behandle byggesøknadene for de resterende tomter.

Kommunen ønsker i hovedsak at endringer skal skje via planendringer, og ikke gjennom en utstrakt bruk av dispensasjon. Dette for å kunne sikre en likebehandling innenfor planområdet og gjøre byggingen påregnelig og forutsigbar, både for den enkelte utbygger, men også for omkringliggende eiendommer/naboer.

Slik bygningsmyndighetene har vurdert saken finnes det ingen spesielle forhold i dispensasjonssøknaden, som gjør at saken skiller seg vesentlig fra forhold som kan påberopes av andre innenfor samme planområdet. Ved en eventuell positiv dispensasjonsbehandling, risikerer man derfor å gi uttrykk for en liberal dispensasjonspraksis i planområdet. Dette vil igjen medføre en uthuling av reguleringsplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Dette er det advart mot i forarbeidene til pbl. § 19-2.

Bygningsmyndigheten skal og må vurdere dispensasjonssøknaden opp imot planområdet som en helhet. Dersom det her gis tillatelse, må det legges til grunn at bygningsmyndigheten også må åpne for at også andre boliger i området kan oppføres med samme takform og vinkel. Dette vil i realiteten medføre at man har uthulet reguleringsplanens bestemmelser om tak form og vinkel, dette er ikke en ønsket utvikling.

Med bakgrunn i det ovenfor nevnte vil en positiv behandling av denne dispensasjonen medføre at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i pbl § 19-2 er således ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene.

Lovens vilkår er kumulative. Dette innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Kommunen vil på tross av dette behandle fordelene og ulempene kort.

Tiltakshaver anfører at uteoppholdsarealet vil bli bedre med en lavere takvinkel. Samt at bygningen vil bli mindre dominerende, terrenget og bygningens uttrykk vil dempes.

Den generelle ulempen med å dispensere fra vedtatte planer er som nevnt at slike tillatelser over tid kan medføre en uthuling av regelverket. Dette må anses som en tungtveiende ulempe som taler mot at dispensasjon bør gis.

I denne saken er det snakk om endret takvinkel fra 10 til 2,7 grader. Kommunen kan ikke se at argumentasjonen for å redusere takvinkelen med 7,3 grader gir særlige fordeler. Det er anført bedre uteområdet og et dempet uttrykk på bygningen fra vei og omgivelsene. Mens kommunen er av den oppfatning at eiendommen godt lar seg bebygge med et bolighus innenfor reguleringsplanens rammer. Dette med bakgrunn i eiendommens størrelse, beliggenhet og høydeskiller. Samt det faktum at reguleringsplanen har forholdsvis romslige bestemmelser hva gjelder både grad av utnytting, takform/vinkel og de generelle bestemmelsene som sådan.

Etter en samlet vurdering av saken, har kommunen kommet til at ulempene er større enn fordelene og dispensasjon kan ikke gis etter pbl § 19-2.

### **VEDTAK:**

Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

Med hjemmel i pbl. § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes rammesøknad om oppføring av støttemur samt garasje under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven, med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- En bedrebeskrivelse og tegninger av støttemuren må sendes kommunen før igangsettelse kan gis.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

Arkideco AS gis ansvarsrett som ansvarlig søker for tiltaket.

### **Merknader/orientering:**

Gravemelding og søknad om tilkøpling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter. Ved utføring av sanitæranlegg skal «Normalreglement for sanitæranlegg» følges.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmf. pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Bygget vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Audhild Slapgård  
*Jurist*

Kopi til:  
ARKIDECO AS  
Inger M Skrove Grønnesby

Stian Stavrum