

Innherred samkommune  
Postboks 130  
7601 Levanger

Ivar Hokling  
Nessvegen 155  
7632 Åsenfjord

Sakstype: Delegert byggesak  
Deres ref: TONTYH 2016/405  
Saks nr: 45/16

Klage på avslag på dispensasjon fra reguleringsplan 1719/223/64 – Ivar Hokling

Viser til svarbrev i ovenfornevnte sak.  
Jeg ønsker med dette å klage på kommunens vedtak i denne sak.

Først, plan- og bygningslovens §19-2

Sitat:

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 første ledd har kommunen ”adgang til å gi varig (...) dispensasjon fra bestemmelser fastsatt (...) i medhold av denne lov”.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at ”hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) [ikke] blir vesentlig tilsidesatt” og videre at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er ”klart større enn ulempene” jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Vilåårene er kumulative og begge må derfor våre oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Plan- og bygningslovens §19-2 åpner for 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 boligbygging.

Gjeldende reguleringsplanen er i dette tilfellet fra 1999 og er en videreføring av reguleringsplan for tilknyttende boligfelt fra 1983.

Det må derfor kunne sies at dette er en eldre reguleringsplan som ikke er oppdatert iht. den samfunnsmessige utviklingen av boligbygging.

Som begrunnelse for dispensasjon for pulttak har jeg følgende å anføre:

«HENSYN BAK BESTEMMELSEN»

Krav til takutform må forstås som et utrykk for estetikkpreferansen da planen ble utarbeidet samt at planområdet er i et småhusområde.

#### FORDELER VED INNVILGET DISPENSASJON

1. Økonomi: takformen er økonomisk fordelaktig sammenlignet med for eksempel saltak.
2. Energi/ressursbruk: takformen gir minst mulig bygningsvolum og overflate som igjen er fordelaktig med hensyn på energibruk. Mindre volum og overflate gir mindre materialbruk.
3. Arkitektur. Takformen gir mindre eksponering i oppriss per m2 nytteareal. Dette gir arkitektoniske kvaliteter. Et saltak med vinkel 22 - 40 grader vil i tiltaket få en mønehøyde på inntil 9 meter.
4. Byggeteknikk: lavere risiko for byggskader.

## ULEMPER VED INNVILGET DISPENSASJON

Ingen.

### KONSEKVENSER AV Å IKKE FÅ GODKJENT SØKNAD OM DISPENSASJON

Avslag på dispensasjon vil gi et dyrere bygg som er mindre energieffektivt og som vil gi en vesentlig større eksponering mot omgivelsene.

I tillegg er det etter min mening større risiko for byggeskader.

Det søkes her om dispensasjon fra kravet om salttaks form til fordel for pulttaks form, i dette tilfellet er min vurdering at bygget estetisk sett gis en bedre utforming, i samsvar med dagens byggestil.

Dette tilsier at det estetiske inntrykket i området ikke vil forringes som en følge av at det gis dispensasjon.

Området inneholder allerede bygninger med varierende takutforming, takvinkler, møneretning og byggehøyder, slik at det helhetlige inntrykket ikke vil påvirkes i stor grad.

Oppføring av bygninger med pulttak er en økende trend som må anses for å være en del av samfunnsutviklingen.

Jeg kan i dette tilfellet ikke se at det er riktig av kommunen å nekte oppføring av en moderne bygning med begrunnelse i at øvrig bebyggelse er av noe eldre opprinnelse.

Dispensasjon vil også etter min oppfatning gagne naboer, ved at bygget blir atskillig lavere enn om tiltaket ble oppført med saltak, med en mønehøyde på ni meter.

En klar fordel med omsøkte takutforming er at pulttak muliggjør to fulle etasjer, uten at total høyde blir uakseptabel. Ingen naboer har påberopt seg tap av utsikt.

Til slutt vises det til at gjeldende reguleringsplan for området er fra 1999.

Reelle hensyn kan således tale for en noe utvidende tolkning av planbestemmelsene.

Dette støttes av lovens forarbeider, hvor det fremgår at pbl. § 19-2 annet ledd ikke skal være til hinder for eller direkte motvirke en hensiktsmessig utvikling, i tilfeller hvor det foreligger eldre reguleringsbestemmelser.

På bakgrunn ovennevnte vurdering kommer jeg derfor til at fordelene med å gi dispensasjon er "klart større" enn ulempene, og at gjeldende reguleringsplan ikke vil bli "vesentlig tilsidesatt"

Det er også i vedtaket nevnt at: Etter kommunens vurdering bør det foretas en reguleringsendring dersom det er ønskelig med pulttak i planområdet.

Dette kan derfor være en god løsning for å få reguleringsplanen tilpasset den samfunnsmessige utviklingen av boligbygging, ved at feks. den nedre tomte rekken i feltet reguleringsplanen omfatter (tre tomter) tillates oppføring av bygg med pulttak, noe som vil gi fordeler med lys, utsikt og mindre dominerende bygg foran den øvre tomte rekken.

Med vennlig hilsen

Ivar Hokling

