

Lindås kommune  
Avd. byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: post@arkoconsult.no  
www.arkoconsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
Nina Søvik Mjømen

Dato:  
02.08.2016

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN FOR TILTAK VED GNR. 123, BNR. 146 I LINDÅS KOMMUNE**

### **Saksforhold:**

Søker med dette om dispensasjon frå byggegrense som vist i reguleringsplan for Rissundet, Gbnr. 123/65, 67, 69 m.fl. (planid: 1263 28091977). Dette i samband med tiltak på gbnr. 123/146 i Lindås kommune. Tiltakshavar er Bolig & Eigedom. Tiltaket består i oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg.

Tiltaket er i sin heilskap innanfor 4-metersgrense som fylgjer av Pbl. § 29-4, 2. ledd. Tomannsbustaden skal førast opp med ein minste avstand på 6 meter frå senterline til kommunal veg. Kortaste avstand frå fasade aust og vest er høveleg 9,6 og 9,3 meter til senterline kommunal veg. I plankartet er det imidlertid vist byggegrense og det er då denne som er juridisk bindande. Tiltaket er ikkje i tråd med denne byggegrensa.

Med dette som bakgrunn søker ein dermed dispensasjon frå fylgjande.

- Dispensasjon frå regulert byggegrense som vist i plankart, for oppføring av tomannsbustad.

### **Regelverk**

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Dei nærare vilkåra framkjem av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenseras frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I førearbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr 32(2007-2008).

### **Grunnar for å gje dispensasjon:**

Bakgrunnen for å regulere inn byggegrense er blant anna at ein ynskjer å sikre lys og luft mellom bygg, samt ein viss avstand mellom nabobygg, sjå blant anna Direktoratet sin vegleiar til SAK 10 § 6-3. I tilfellet her må byggegrensa likevel seiast å skulle regulere avstand

mellom bygg og tilgrensande kommunale vegar i større grad enn avstand mellom bygg. Vi vil hevde at desse omsyna ikkje blir sett til side i denne saka.

Tiltaket er plassert med god avstand til eksisterande bygg på nabotomtene og er såleis ikkje til sjenanse for naboane. Bygget kjem i tillegg innanfor byggegrensa mot eksisterande bygg samt planlagd tomannsbustad ved Gbnr. 123/145.

Tiltaket vil ikkje hindre framtidig vedlikehald eller utviding av eksisterande kommunal veg. Tiltaket kjem heller ikkje nærare vegen enn andre bygg i området. Vegen er lite trafikkert og ikkje til gjennomkøyring. Viktigast er at tiltaket ikkje er til hinder for friskt i kryssa mot nord.

Av fordelar må nemnast at byggegrensa ikkje ser ut til å ta omsyn til kommunale vass- og avlaupsrøyr mellom tomtegrensene til bnr. 146 og bnr. 145. Det ser heller ikkje ut som om dette har vore tenkt på i handsaminga av tidlegare rammesøknad for eigedomen. Vedlagd fylgjer kart som tilsendt oss frå Lindås kommune. Sjå vedlegg Q-1. I mail frå kommunen er det gjort klart at Lindås kommune opererer med byggegrense 4 meter mot kommunalt leidningsnett. Dersom dette ikkje kan oppnåast må det søkast om dispensasjon. Slik vi ser det lar det seg ikkje gjere å oppfylle både 4-metersgrense til kommunale leidningar, samstundes som man skal halde seg innafor byggegrense i plan. Vi har dermed vald det alternativet vi ser på som mest hensiktsmessig. Slik vi ser det vil konflikt med byggegrensa ikkje føre med seg negative konsekvensar. Om ein derimot plasserer ein tomannsbustad for nært opp til kommunale vass- og avlaupsleidningar vil dette kunne forhindre både vedlikehald og framtidige reparasjonar av leidningane. Ein tomannsbustad er eit permanent tiltak som ikkje lar seg fjerne utan store kostnader om ein i framtida skulle ha behov for dette.

Slik vi ser det blir dei omsyna som ligg bak fastsetjing av byggegrense ikkje «vesentlig tilsidesatt» av dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon er slik vi ser det «klart større» enn ulempene.

Dersom det skulle vere behov for ytterlegare informasjon om saka, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig helsing/Best Regards



**Nina Søvik Mjømen**  
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: [nina@arkoconsult.no](mailto:nina@arkoconsult.no)