

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om byggegrense langs vei for gnr. 188, bnr. 198, 193 og 338

Tiltakshaver:	<i>Alf Moldekleiv</i>	RBE AS	Dato:
Prosjekt:	<i>Bruvegen 110</i>		05.10.2018

Redegjørelse for saken

Saken gjelder et tilbygg til eksisterende enebolig. Det skal sendes inn byggesøknad om bygging av tilbygget, og tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regler for byggegrense langs vei.

Det søkes om dispensasjon i nødvendig utstrekning. Av plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd fremgår det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet i lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon fra §1 i reguleringsføresegner felt B i Hordl. f. j. nr. 2/23 1967

I bestemmelse §1 står det at “[...] bygningane må ikkje koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærmare grannegrense enn 5 meter.” Det omsøkte tilfellet vil komme utenfor byggelinjer mot vei. Verken vei eller bygg er plassert slik som det er tegnet inn i reguleringsplanens kart. Det er dermed ikke mulig for oss å gi et helt presist tall på hvor mye nærmere tiltaket er veien enn det som er tillatt i reguleringsplanen.

Tilbygget har en avstand på 10,75 meter til veimidte mot vest. Mot nord er avstanden rundt 24 meter til veimidte. I begge retningene vil tilbygget være noe nærmere veiene enn det byggelinjen på plankartet tillater. Avstanden til veien mot vest er lengre enn eksisterende boligs avstan til veimidte, som er 5,73 meter. Sammenliknet med nabohusene er avstanden mellom tilbygget vesentlig lengre. Avstandene i de to nærmeste nabobyggene er omtrent 8,5 meter, 13,5 meter og 7 meter.

Tilbygget vil ikke være til hinder for vedlikehold eller utvidelse av veibanene. Ettersom andre bygg ligger vesentlig nærmere, vil dette tilbygget ikke medføre en økt utfordring for å utføre arbeidsoppgaver i eller langs veien. Tilbygget vil heller ikke påvirke sikt eller kjøreforhold på en negativ måte.

Samlet vurdering

Tilbygget ligger noe innenfor byggelinje langs vei. Ettersom planen er mer enn 50 år gammel og i liten grad viser de faktiske forhold om hvordan området er bygget ut, mener vi at denne grensen ikke bør være absolutt. Det er også presedens for å bygge nærmere vei enn det byggelinjen tillater. Både eksisterende bolig på eiendommen og nabobyggene ligger innenfor byggelinjen. Tilbygget ligger lenger unna veien enn andre bygninger i området, og medfører dermed ikke en ytterligere svekking av byggelinjen satt i reguleringsplanen. Vi mener at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken, jfr. pbl. § 19-2, annet ledd. Fordelene er at boligen kan bygges og tilpasses moderne forventninger til hva en bolig skal inneholde. Det er også en

fordel for eier å kunne ta i bruk en større del av tomten, samtidig som det er innenfor tillatt utnyttelsesgrad på 20% BYA etter kommuneplanens arealdel 2011 - 2023 punkt 2.14. Vi kan ikke se at det er til ulempe for noen. Vi mener også at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, jfr. jfr. § 19-2, annet ledd, ettersom tilbygget er godt innenfor den faktiske utviklingen av området.

Med hilsen
Byggmester
Ragnvald Rasmussen
TLF 90 81 02 87

