

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

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

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
09.04.2015

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, GBNR. 239/119, LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om endring av tiltak. Tiltaket består i oppføring av enebolig. Tiltakshaver er Jonny Totlandsdal. Hjemmelshaver er Tonje Eknes Reikerås.

Det søkes nå om å endre plassering av bygg, samt oppføring av støttemurer. Bakgrunnen for endringene er at terrenget skråner mer enn hva som fremgikk av kartgrunnlag når tiltaket ble omsøkt. Når arbeidene på tomten tok til viste det seg at høydeforskjellene var større enn hva opprinnelig kart viste.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- Plassering av mur utenfor byggegrense som vist i plan.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Det søkes dispensasjon for å bygge utenfor byggegrensen. Hensynet med å innta byggegrenser i plankart, i denne saken - byggegrense mot vei, er blant annet å ivareta trafikksikkerhet, samt å sikre at drift og vedlikehold av veien ikke blir forringet.

Muren planlegges oppført for å sikre et kvalitetsmessig nyttbart uteoppholdsareal, noe som

legger til rette for barns lek, samt andre rekreasjonsformål.

Muren får ingen negativ innvirkning i forhold til frisiktsoner, se situasjonsplan, og vil heller ikke påvirke trafikksikkerheten. Det vil bli satt av 0,5 m mellom mur og vei, slik at det heller ikke oppstår problemer med drift og vedlikehold av veien. Ingen av de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt.

Fordelen er at tiltakshaver får planert ut tomten og oppnår et kvalitetsmessig forbedret uteoppholdsareal, sammenlignet med hva man ville fått uten muren. Dette er i samsvar med de retningslinjer som fremheves blant annet i Grad av utnytting veilederen av 2014, se s. 16. Her fremgår det blant annet at:

”Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne”.

Alternativet i vår sak vil være å søke uten forstøtningsmur og ha skråning ned mot veien. Vi kan ikke se at dette er hensiktsmessig, verken for kommunen eller tiltakshaver. Dette vil både medføre at eiendommen mister utareal, samt at sikring mot vei blir dårligere.

Vi fremhever at muren vil bli avtrappet for å avdempe murens fremtoning. I avsatsen vil det bli beplantning for å heve det estetiske uttrykket.

Avslutningsvis viser vi også til at det på nabotomten, gbnr. 239/122, er gitt tillatelse til oppføring av murer utenfor byggegrensen. Likebehandlingsprinsippet tilsier at det også bør gis tillatelse i denne saken.

Basert på dette finner vi at hensyn bak regelen om byggegrense ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no