

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
24.01.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED SØKNAD OM TILTAK VED GBNR. 62/66 OG 67 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket består i bruksendring og påbygg av eksisterende loftsareal. Eksisterende tak skal heves og takvinkel endres. Videre skal deler av eksisterende vei avstenges. Det skal også bygges nytt trappeløp.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal (MUA) og takvinkel. Krav om bestemt takvinkel er hjemlet i reguleringsplan, kravet til uteoppholdsareal følger av kommuneplanens arealdel (KPA). I tillegg kreves det dispensasjon fra angitte byggegrenser i plan, jfr. gjeldende reguleringsplankart.

Oppsummert søkes det med dette dispensasjon fra:

- *Takvinkel, jfr. reguleringsplanens pkt. 6.3*
- *Byggegrense, jfr. reguleringsplankartet*
- *Krav til uteoppholdsareal, jfr. kommuneplanens pkt. 2.11*
- *Krav til LEIK, jfr. kommuneplanens pkt. 2.6*

Det bemerkes at ovennevnte dispensasjoner ikke anses å komme i konflikt med reguleringsbestemmelsenes § 2 pkt. 2.1. Vi mener således at de omsøkte dispensasjoner ikke utløser krav til detaljert planlegging som nevnt her. I den grad kommunen mener at dette likevel skulle være aktuelt, er dispensasjonssøknaden også å regne som en dispensasjon fra denne bestemmelsen.

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 være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Takvinkel:

Bakgrunnen for å stille krav til fysisk utforming på bygg, herunder takvinkel, er å styre bygningsskikk i et område for å sikre god, enhetlig struktur innen et område. Det følger av gjeldende reguleringsplan at formålet er å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av Haus sentrum der en ivaretar verneverdige bygg og bygningsmiljø i Haus sentrum.

Kravet til takvinkel følger av reguleringsplanens pkt. 6.3.

Den butte takvinkelen skyldes primært hensynet til naboene og omgivelsene rundt. Ved å senke takvinkelen reduseres fjernvirkningene av bygget samtidig som man sikrer tilstrekkelig boareal. Man sikrer således optimalt med lys og luft for omgivelsene, samtidig som mønehøyden er holdt så lav som mulig. Vi mener her at effekten av dette veier opp for avviket i forhold til plan.

I denne saken er det tale om å gjøre en mindre endring på gjeldende takkonstruksjon for å legge til rette for bruksendring til boenheter. Endringen er i seg selv relativt liten og selv reguleringsplanen legger opp til fleksibilitet her, da regelen kun angir en minstegrense på 22 grader. Dette betyr at det i praksis er lagt opp til ulikheter i plan med variasjoner i vinkel ned til 22 grader. Således bør det tales et mindre avvik som i denne saken.

Et annet moment er at man ikke har en avvikende takform. Hadde det vært flatt tak eller pulttak, ville det være et større avvik fra bestemmelsens formål. I denne saken vil ikke tiltaket fremstå særlig avvikende fra omkringliggende bebyggelse.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er først og fremst at man legger til rette for flere boenheter i området. Dette sikrer økt aktivitet og mulig tilflytning til området, både for unge uten kapital til egen bolig samt for eldre som gjerne ønsker noe mindre.

Videre får eier utnyttet sin eiendom i tråd med eierinteressen uten en større planendringsprosess. I dagens situasjon med boligmangel må det være en klar fordel å realisere areal til boligformål. Ved å gi dispensasjon får en flere boenheter til sentrumsområdet på kort sikt. Det vil ikke være noen ulempe i forhold til en evt. fremtidig planprosess da tiltaket kun gjelder eksisterende bygningsmasse.

Eier får også en mer effektiv utnyttelse av det omsøkte areal. Slik det er i dag står det nærmest ubrukt. Det må således være en samfunnsinteresse i å realisere slikt areal til boligformål, uten at det legges ytterligere press på sentrumsområdet ved å bygge nytt.

Uteoppholdsareal (MUA) og LEIK:

Formålet med krav til uteoppholdsareal er å sikre areal til adspredelse, lek og rekreasjon for alle aldersgrupper.

Formålet med krav til lekeareal for barn er å sikre mulighet til lek og utfoldelse for barn. Formålet må anses å være delvis overlappende med kravet til MUA.

Reguleringsplanen sier ingenting om krav til MUA. Det er således kommuneplanen (KPA) som regulerer dette, jfr. pkt. 2.11 som stiller et krav om minst 50 kvm. uteoppholdsareal per boenhet. Kravet i denne saken blir da 150 kvm. Det vil en ikke klare å oppfylle og det må derfor søkes om dispensasjon også fra dette kravet.

Det vises til at det finnes alternativer innen planområdet som kan dekke formålet. Det ligger et felles rekreasjonsområde lenger nord i Haus sentrum som jevnlig benyttes av offentligheten. Området ligger inne i plan som friområde (FO). Slik vi ser det må dette kunne erstatte manglende areal på tomter innen planområdet. Det er lagt opp til fortetting i sentrumsområdet og avsetting av fellesareal tyder på at det er meningen at fellesareal skal ivareta disse hensyn. Således bør det være rom for å dispensere fra kravet i kommuneplanen på dette punktet.

Det samme gjelder for krav til LEIK etter kommuneplanens pkt. 2.6. Vi mener at eksisterende friluftsområde har tilstrekkelige kvaliteter i seg til å ivareta også disse hensyn. Det kan i denne forbindelse vises til at det er tilgang til idrettsanlegg og barnehageområde i gangavstand fra omsøkte tomt.

Ut fra en samlet vurdering, mener vi tiltaket ikke fører til en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsens formål på disse punktene.

Fordelene er de samme som nevnt ovenfor.

Byggegrenser i plan:

Deler av tiltaket vil overskride angitte byggegrenser i reguleringsplanen. Dette gjelder for planlagt trappeløp på byggets østlige fasade. Det er her vist byggegrense mot fylkesvei (Fv361). Det er byggesaksmyndigheten som avgjør spørsmål om dispensasjon.

Bakgrunnen for byggegrensene er å sikre tilstrekkelig areal mot veilegemet til drift og vedlikehold samt potensiell utvidelse av vei ved behov.

I denne saken der det tale om en mindre overskridelse av byggegrensen. Dette er på grunn av tilføyselsen av et trappeløp som adkomst til leilighetene i andre planet. Denne overskridelsen vil slik vi ser det ikke komme i konflikt med de bakenforliggende hensyn til byggegrensen. Veien slik den ligger i dag, kan ikke utvides vestover ettersom eksisterende bygningsmasse ligger for nært. Dette medfører at tiltaket slik det er planlagt, i praksis ikke får noen betydning for eksisterende vei. Vi mener derfor at dispensasjon ikke fører til noen endring i så måte i forhold til dagens situasjon.

Med hensyn til fordelene vises til avsnitt ovenfor.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak bestemmelsene, ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*». Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er «*klart større*» enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Epost: inge@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS