

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

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:
Inge A. Johannessen

Dato:
07.11.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GNR. 137, BNR. 214 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket består i oppføring av ny enebolig på gbnr. 137/214 i Bullaåsen i Osterøy kommune. Tiltakshaver er Robert Lillejord.

Det er innregulert byggegrenser på eiendommen, jfr. arealplankartet til reguleringsplan for Fossåsen/Bullaåsen. Det omsøkte tiltaket vil komme delvis utenfor denne på tomtens nordøstlige side, jfr. vedlagte situasjonsplan.

Det søkes derfor om dispensasjon fra

- *Byggegrense angitt i reguleringsplan, jfr. reguleringsplanens arealplankart*

slik at tiltakshaver kan oppføre tiltaket som planlagt.

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

Bakgrunnen for å ha inntegnede byggegrenser er å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

I denne saken er det snakk om et tiltak som ligger i relativt sentralt i Bullaåsen på en av få gjenværende ubebygde tomter.

Hovedårsaken til at en overskrider byggegrensene er at tomten er meget bratt. Dette gjør det nødvendig å trekke bygget så langt innover som mulig for å unngå store forstøtningsmurer på

byggets fremside. Ved å legge bygget utenfor byggegrensen mot nordøst, får en altså en mye bedre terrengtilpasning enn om en skulle plassert det innenfor.

Fordelen med den omsøkte plasseringen er, i tillegg til at man reduserer terrenginngrepet, at man får utnyttet tomten på en hensiktsmessig måte. Resultatet er at tilgjengelig uteareal blir større, noe som legger til rette for barns lek, samt andre rekreasjonsformål. At dette er viktige satsingsområder og forhold som bør vektlegges fremheves blant annet i

Miljøverndepartementets veileder til Grad av utnytting av 2007, jf. s. 18. Det uttales 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».

Videre sikres det gode adkomstforhold og plass til garasje.

Etter dette mener tiltakshaver at plasseringen fører til den beste utnyttelse av tomten, samtidig som den fører til et optimalt resultat med tanke på plassering i forhold til nabotomtene. Videre sikrer en at prosjektet oppfyller overordnede krav til bokvalitet.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak bestemmelsene ikke blir «vesentlig tilsidesatt». Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene.

Konklusjon: dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Arkkoconsult AS
Fossen Senter, Postboks 103
5201 Valestrandsfossen
Direkte: +47 56990003, Mobil: +47 918 269 665
Epost: inge@arkoconsult.no
Org.nr.: 918 269 665

 **arkoconsult**