

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:
Merethe Svarstad

Dato:
05.11.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK VED GNR. 1, BNR. 6 I BERGEN KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om endring av gitt tillatelse til tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av lagerbygg med kontor ved Gbnr. 1/6 i Osterøy kommune.

Tiltakshaver er Øystein Mosevoll.

Det er tidligere blitt gitt dispensasjon fra utnyttingsgrad på inntil 25,86 % BYA.

Ettersom bygget har blitt større enn opprinnelig omsøkt vil ny utnyttingsgrad bli på 31,35 % BYA.

Det ble i forbindelse med opprinnelig byggesak lagt ved erklæring fra eiere av Gbnr 1/5 på at lagerbygg kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen. Vi er usikre på om denne erklæringen kan tas til inntekt for den endringen i plassering som nå foreligger ettersom erklæringen framstår som veldig generelt formulert. På den andre siden er det en endring i både størrelse på bygget samt endring i hvor bygget vil bli liggende nærmere naboeiendommen enn kravet på 4 meter, og vi antar dermed at kommunen vil legge til grunn at det vil være behov for ny erklæring for avstand. Verge for eier av 1/5 har ikke villet gi erklæring med samtykke til ny plassering.

Det søkes derfor om dispensasjon fra følgende:

- *KPA bestemmelse 1.5- maksimal utnyttingsgrad på 25% BYA*
- *Avstand til nabogrense etter Pbl § 29-4.*

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

1) KPA bestemmelse 1.5- maksimal utnyttingsgrad på 25% BYA

Hensynene bak begrensninger i utnyttingsgrad er hovedsakelig å styre volum og omfang av bebyggelse innenfor et område. Videre vil krav til maksimal utnyttingsgrad sikre fornuftige og bærekraftige prosjekter. En får mulighet til å hindre bygging i strid med omgivelsene samtidig som en også sikrer gode livs – og bokvaliteter på den enkelte eiendom.

Til dette vil vi først fremheve at bakgrunnen for tiltakshavers ønske om å gjøre bygget større har sammenheng med å få til en bedre løsning med lagringsareal både utvendig og innvendig. Samtidig er det viktig å få bedre plass inne i selve lagerbygget slik at man lettere kan få laste av og på biler innendørs, men også ha plass til lagring. Det at bygget har blitt større vil ikke gå på bekostning av innsikt/utsikt eller skyggedannelse på nabobygg. Videre må det presiseres at det er et industriområde der det er viktig å utnytte arealet. Utnyttingsgraden er generell i kommunen for arealformål der det ikke er spesiell utnyttingsgrad i bestemmelsene i KPA eller i annen plan. Utnyttingsgraden tar da ikke høyde for hvilket arealformål den rammer og det vil være naturlig med en høyere utnyttingsgrad for næringsareal.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for utnyttingsgrad, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

2) Avstand til nabogrense etter Pbl § 29-4.

Det fremgår av pbl. § 29-4 at «*[H]vis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*».

Bakgrunnen for regelen om avstand begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse for å blant annet hindre brannspredning.

I denne saken skulle bygget vært plassert minst 4 meter fra nabogrensen, men på grunn av vilkår fra Statens vegvesen om avstand på minst 25 meter fra veimidte i fylkesvei har man måttet utvide bygget mot nabogrense. Det er tidligere i saken gitt samtykke til plassering inntil 1 meter fra grensen, men ettersom bygget har blitt større enn hva som ble omsøkt i opprinnelig søknad, samt endret plassering må det søkes om dispensasjon for plasseringen. Tiltaket har tilstrekkelig med avstand til nabobygg, slik at hensynet til brannsikkerhet er ivaretatt. Bygget vil dessuten ligge ca 40,5 meter fra nærmeste bolig og hensynet til luft og

avstand mellom bygg vil dermed fortsatt være ivaretatt selv om bygget blir plassert nærmere nabogrensen.

Selv om tiltaket vil komme nærmere enn hva som er avstandskravet vil likevel området fremstå som luftig med tilstrekkelig med avstand mellom byggene. Naboeiendommen er kun LNF-areal og en dispensasjon fra avstandskravet vil dermed ikke gå på bekostning av naboeiendommen sin mulighet for utbygging.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for avstand til nabogrense, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Fordelen med tiltaket er at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Ved å gi dispensasjon vil lagerbygget få en bedre løsning med lagringsareal både utvendig og innvendig, og bedre plass inne i selve lagerbygget slik at man lettere kan få laste av og på biler innendørs. Bygget vil være enklere å tilpasse til flere typer virksomheter med den nye størrelsen og vil kunne bidra til at nye firma etableres på Osterøy. Bygget vil også ha mulighet for parkering på framsiden av bygget.

Det bør også legges vekt på at naboen tidligere har godtatt plassering inntil 1 meter fra nabogrensen.

Fordelene er dermed *"klart større"* enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Basert på dette mener vi at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS