

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
22.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERT PLASSERING OG REGULERT AREALFORMÅL VED GNR. 1 BNR. 2 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold

Det vert med dette søkt om dispensasjon for tiltak ved gbnr. 1/2 i Osterøy kommune. Tiltaket gjeld VVA, infrastruktur i felt B-1 til B-4 på Loftås. Tiltakshavar er Eiendomvest AS.

Dispensasjonen er avgrensa til å gjelda for veg og gangveg i felt B4.

Søknad om dispensasjon er nabovarsla i tråd med gjeldande lovverk, og det har ikkje kome merknader. Sjå vedlagt nabovarsel og kvitteringsliste.

Eigedomen er regulert i overordna reguleringsplan for Loftås tomtefelt, planid 2003002 og reguleringsplan for Loftås felt B4, planid. 2009004. Ved utforming av veg og gangveg, vart plasseringa endra på nokre få plassar, og faktisk plassering er soleis ikkje i samsvar med regulert plassering.

Det vert søkt om dispensasjon frå

- regulert plassering av veg og gangveg,
og
- regulert arealformål bustad, friluftsområde og felles grøntanlegg.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram at § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilråa er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalingar i forarbeida der det vert presisert at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon

Bakgrunnen for dispensasjonen i dette tilfellet er at det ved utforming av tiltaket vart gjort mindre endringar av plassering, av ulike grunnar. Sjå vidare utgreiing om dette under.

Omsynet bak regulert plassering i plankartet er å styre plassering av bygningsmasse og soleis skape eit harmonisk og heilskapleg uttrykk i eit byggjefelt. Vidare vil regulert plassering skape førehandsvisse hjå naboar og andre som har interesse av utbygginga i feltet. Ei regulert plassering skal óg ta omsyn til terreng og omgjevnadstilpassing.

Omsynet bak regulert arealformål byggjer på dei same prinsippa som for regulert plassering av bygningsmasse. Arealformålet i reguleringsplanen skapar førehandsvisse samstundes som ein har moglegheit til å styre bruken av dei ulike områda i feltet. Ved ei slik styring sikrar ein lys og luft mellom bygningar, samstundes som ein ivaretek innsyn- og utsynsforholda mellom naboar.

Ved utforming og opparbeiding av gangvegen vart det på tre plassar tatt ei vurdering på at det var meir hensiktsmessig å forskyve trasséen noko enn å plassere den heilt i tråd med regulert plassering. Dette vart gjort for å unngå større sprengingsarbeid, samt for å unngå store fyllingar.

Endra plassering av gangvegen vil etter vår vurdering ikkje påverke omsyna bak verken regulert plassering eller regulert arealformål. Justeringane er gjort for å få ei best mogleg utforming av gangvegen, til det beste for brukarane. Endra plassering vil heller ikkje gå på kostand av friluftsområde eller felles grøntanlegg, då det arealet som var avsett til gangveg då heller vert frigjort til desse grøntområda på dei plassane trasséen er forskyvd. Endringa medfører med dette ikkje noko tap av friareal, men berre ei forskyving av same areal.

Vidare meiner me at justeringane er så minimale at det ikkje påverkar omsynet til førehandsvisse eller styring av bygningsmasse. Gangvegen er i all hovudsak plassert i tråd med gjeldande plan og det er gjort for å få ei best mogleg utforming til gunst for brukarane. Det har heller ikkje kome merknader frå naboar på dei endringane som er gjort, og omsynet til førehandsvisse er soleis ivareteke på beste måte.

Når det gjeld køyrevegen, vart justeringa her ei følgje av utbygginga av tomtene på nedsida av vegen. Utbygging på desse tomtene skjedde etter at vegen var opparbeidd og grusa. Då tomtene var ferdig opparbeid og vegen skulle ferdigstillast med asfalt, måtte den forskyvast noko for å kunne sikre tilstrekkeleg grøfteareal og avstand mot desse tomtene.

Sjølv om vegen er justert noko samanlikna med regulert plassering, vil denne endringa etter vår vurdering ikkje få negative konsekvensar for dei næraste naboane. Tomtene var ferdig opparbeidde då vegen vart ferdigstilt, og naboane har soleis fått utforma eigedomane sine i tråd med sine planar.

Det er innhenta samtykke frå nabo gbnr. 1/30, som følgje av at vegen er plassert delvis innpå denne eigedomen. Sjå vedlagt samtykkeerklæring.

Når det gjeld plassering av vegen på arealformål som er avsett til bustad, er dette likevel eit areal som er opparbeid med avkøyrse og murar for eigedom gbnr. 1/30. Forskyvinga av køyrevegen vil soleis ikkje gå på kostnad av å kunne utnytte dette arealet til bustadbygging, då eigedomen allereie er ferdig opparbeid på denne delen mot vegen.

Samla sett finn me at endra plassering av gangveg og køyreveg, samt plassering på andre arealformål enn vegformål, ikkje vil sette omsyna «vesentlig tilside[...]». Det er her tale om mindre justeringar for å få ei heilskapleg betre løysing for brukarane, og dette bør tale for at dispensasjon bør innvilgast.

Fordeler/ulempor med tiltaket

Me kan ikkje sjå at det vil medføre nemneverdige ulemper ved å gje dispensasjon for tiltaket. Einaste ulempa, etter vår vurdering, er at det faktisk må søkast om dispensasjon frå ein nokså ny reguleringsplan. Me meiner likevel at omsyna bak planen framleis er ivaretatt, og at denne ulempa soleis ikkje kan vektleggast med tyngde i vurderinga av om dispensasjon skal innvilgast.

Fordelen ved å gje dispensasjon for endra plassering er at ein får godkjent den plasseringa som faktisk føreligg i dag. Både gangveg og køyreveg er i all hovudsak opparbeidd i tråd med regulert plassering, og det er kun dei mindre justeringane nemnt over som utløyser krav om dispensasjon.

Vidare vil fordelen vera at ein får godkjent ei meir hensiktsmessig plassering enn det som fyrst var regulert, på bakgrunn av at den faktiske plasseringa viste seg å vera ei betre løysing med tanke på terrengtilpassing og avstandstilpassing til eigedomane langs køyrevegen.

Oppsummert meiner me at ein dispensasjon ikkje vil sette til side dei omsyna som regulert plassering og arealformål skal ivareta, og at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Ta kontakt med underteikna ved behov for ytterlegare informasjon i høve saka.

Venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 95963006 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: lena@arkoconsult.no