

Osterøy kommune
Plan- og bygningsetaten
5282 Lonevåg

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

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
02.07.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK VED GBNR. 45/30 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold:

I høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 45/30, vert det søkt om dispensasjon. Tiltaket består i planering og opparbeiding av tomtene BFS1, BFS2 og BFS3 i Vevleheiane. Tiltakshavar er Kabi Eigedom AS.

Eigedommen er regulert i reguleringsplan for Vevleheiane bustad planid. 2013003.

Ved planering av tomtene er det behov for oppføring av forstøtningsmur. Muren er planlagt høgare enn maksimal tillaten høgde utan terrassering, og det må difor søkast om dispensasjon.

Det vert søkt om dispensasjon frå følgjande:

1. Føresegn § 2.2.2 om maksimal tillaten total høgde på mur 3,0 meter og 4,0 meter.
2. Føresegn § 2.2.2 om krav om terrassering på 2,0 meter og 2,5 meter, og terrasse/avsats på minimum djupne 1,5 meter.
3. Regulert byggegrense i plan.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 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 lovens formålsføresegn, 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:

Maksimal høgde og terrassering av mur:

Reguleringsføresegn § 2.2.2 tillét ei maks høgde på murar på 3,0 meter. Det er likevel krav om at muren skal terrasserast ved 2,0 meter. For tomt BSF2 og BSF3 er det i føresegn § 2.2.2 tillate med ei høgde på 2,5 meter ved terrasse/ avsats, og ei maksimal total høgde på muren på 4,0 meter.

På grunn av det bratte terrenget vil ein ikkje klare å oppfylle vilkåret om terrassering, verken på 2,0 meter på tomt BSF1 eller på 2,5 meter på tomtene BSF2 og BSF3. Då terrenget er så bratt vil ei terrassering ikkje ha nokon effekt slik me ser det. Vidare vil ein også overstige maksimal tillaten høgde på 3,0 meter for BSF1, der muren på eitt punkt vil vera i underkant av 5,5, meter. Ein vil likevel klare å halde seg innafor maksimal tillaten høgde på 4,0 meter for tomtene BSF2 og BSF3. Sjå vedlagte murprofilar i vedlegg E-1 og E-2.

Omsynet bak føresegna om terrassering av murar er å dempe fjernverknaden, jf. § 2.2.2 om at «terrasse/ avsats på murar skal beplantast for å dempe fjernverknad av muren».

Terrenget på tomtene er svært bratt. Ei terrassering av muren slik det er sett vilkår om i føresegnene vil dermed ikkje ha nokon effekt, då hellinga er brattare enn 45 grader. Om ein skal terrassere muren på ein god måte vil muren måtte førast opp så langt inne på tomtene at det vert vanskeleg å få tilstrekkelege og gode uteareal. Tiltakshavar ynskjer difor heller å føre opp ein mur utan terrassering, for å få utnytte eigedomen best mogleg slik at ein får opparbeidd gode uteareal på tomtene.

Muren er planlagt oppført i Naturstein. Dette er eit naturleg element til terrenget, og vil soleis vera med å dempe murens uttrykk, samanlikna med ein tilsvarande stor mur i betong. Omsynet bak føresegna om å dempe fjernverknaden av muren, vert soleis ikkje «vesentlig tilsidesatt».

Vidare vert det vist til kringliggande naboeigedomar. Av det me kan sjå i kartet er det tre bygde eigedomar som vil ha utsyn mot tomtene der muren skal førast opp, og der muren vil overstige maksimal tillaten totalhøgde. Det er likevel både kommunal veg og skog mellom eigedomane og me meiner difor at fjernverknaden av muren vert dempa av eksisterande vegetasjon kring naboeigedomane. Vidare vil det skrånande terrenget også vera med på å dempe fjernverknaden, då muren ikkje vil koma i direkte synshøgde for nokon av eigedomane. Det vert også vist til gjeldande plankart som syner at tomta nedafor, BKS2, er regulert til konsentrert småhusutbygging. Ei framtidig utbygging på denne tomta vil også bidra til å dempe murens fjernverknad i den retningen.

Dei to eigedomane i nord vil få utsyn mot muren på BSF1 som kjem inntil gangvegen. Muren vil her ikkje overstige tillaten maksimal totalhøgde. Vidare er det regulert inn to tomter som vil koma mellom muren og dei eksisterande eigedomane, og desse framtidige bustadane vil soleis medverke til demping av fjernverknaden mot dei eksisterande eigedomane. Omsynet om å dempe fjernverknaden vert soleis ivaretatt.

Resterande kringliggende areal på naboeigedomane er regulert som LNF-areal i kommuneplanens arealdel. Det er difor naturleg å legge til grunn at her ikkje vil bli bygd bustadhus i framtida, som vert «påverka» av muren.

Samla sett finn me at omsynet bak bestemmelsen det vert søkt dispensert ifrå, ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Regulert byggegrense i plan:

Delar av muren er planlagt oppført utanfor regulert byggegrense i plan. Sjå vedlagt situasjonsplan i vedlegg D-1, som syner plassering av muren utanfor byggegrensa mot naboeigedom på tomt BSF3, på delar av BSF2 og på heile BSF1. Ein ynskjer å plassere muren så langt som mogleg mot tomtegrensa, for å utnytte tomtearealet på best mogleg måte og få opparbeid eit godt uteareal.

Omsynet bak regulering av byggegrense i plan er blant anna å sikre lys, luft og openheit mellom bygg, samt ein viss avstand mellom nabobygningar, jf. vegleiing til Byggesaksforskriften SAK10 § 6-3, siste avsnitt.

Den planlagde muren vil på ingen måte hindre lys, luft og openheit mellom bygg på eigedomane. Som nemnt er det svært bratt terreng på eigedomen, og muren vil soleis bidra til å ta opp terrenget slik at ein får etablert eit godt uteareal på tomta.

Den delen av muren som er planlagt oppført utanfor byggegrensa på BSF3, vil grense mot nabotomta på ein del av eigedomen som ikkje har bygningar. Naboeigedomen har bygningar lengre nord-aust på tomta, og muren vil soleis ikkje hindre lys, luft og openheit til nabohuset.

Delar av muren som kjem utanfor byggegrensa på tomt BSF2 og BSF1 vil grense mot regulert gangveg, og vil soleis ikkje grense direkte mot ein eigedom som skal byggast ut med bustadhus. Muren vil soleis heller ikkje her vera til hinder for ivaretaking av lyd, luft og openheit mellom bygg på dei regulerde eigedomane.

Me vil også påpeike at det ofte er tillate å plassere murar utanfor regulerde byggegrenser. Dette talar for at det bør gjevast dispensasjon.

Av dette finn me at omsynet bak bestemmelsen ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd, fyrste punktum.

Ulemper og fordeler:

Ulemper med å gje dispensasjon er at ein får ein mur som er høgare enn tillaten regulert høgde, men som likevel er naudsynt på grunn av det bratte terrenget. Vidare er ulempa at tiltaket vert plassert utanfor regulert byggegrense. Når tiltaket likevel ikkje tilsidesett omsynet som byggegrensa skal ivareta, kan det ikkje seiast å vera ei nemneverdig ulempe.

Fordelen med å gje dispensasjon er at tiltakshavar får gjennomført tiltaket slik at ein får utnytta tomtearealet og opparbeid tilstrekkelege og gode uteareal på gjeldande tomter. Muren skal først opp i naturstein og vil ta opp terrenget på ein god måte.

Det er også eit viktig poeng at muren får ein avgjerande funksjon for tomtene, for å kunne opparbeide tilstrekkeleg og gode uteareal. Dette vil bidra til ein auka kvalitet i uteområda på tomtene.

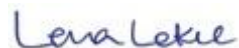
Avslutningsvis vert det framheva at ein ved å gje dispensasjon vil sikre ei hensiktsmessig utvikling av eigedomen utan at ein tilsideset dei omsyna ei byggjegrænse skal ivareta.

Etter ei samla vurdering meiner me at fordelene med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum. Vilkår for dispensasjon er soleis oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Ta kontakt med undertekna ved behov for ytterlegare opplysingar i saka.

Med venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkoconsult.no

 **arkoconsult**

Arkoconsult AS