

Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon:1. Byggegrense mot veg, jf. reguleringsplanen og byggegrense mot kommunal veg jf. veglova § 29

I aktuell reguleringsplan er det fastsatt byggegrense i plankartet, mot kommunal veg mot øst. Etter Veglova § 30 kan byggverk ikke plasseres innenfor byggegrenser som er fastsatt i eller med hjemmel i § 29, uten «særskilt løyve».

Hensynene bak bestemmelsene om byggegrense i reguleringsplankartet og byggegrense mot kommunal veg, jf. veglova, er i hovedsak de samme. Derfor er begrunnelse for disse dispensasjonssøknadene slått sammen.

Bakgrunnen for å regulere inn byggegrense mot veg og fastsette byggegrense mot kommunal veg er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med. Det er et overordnet mål for veistyresmaktene å skape størst mulig trygg og god avvikling av trafikk og ta hensyn til naboer, et godt miljø og andre samfunnsinteresser, jf. veglova § 1a.

Som begrunnelse for å innvilge dispensasjon viser vi til at minste avstand fra ny tomannsbolig til midtlinje på kommunal veg blir 5,7m mot vest. Det er dermed tilstrekkelig avstand fra tiltaket til vegen for å kunne gjennomføre trygg og god avvikling av trafikk, og opprettholde muligheter for vedlikehold og evt. utvidelse av vegarealet, dersom dette skulle bli aktuelt i fremtiden.

Det er flere boliger i planområdet som har mindre avstand til kommunal veg mot øst, og vi kan ikke se at en ny bygning skal begrense muligheter for utvidelse og vedlikehold ytterligere enn dagens situasjon rundt aktuell veg.

Når det gjelder vegen mot øst vil det fortsatt være tilstrekkelig buffersone mellom støyskjerm og veg for å ivareta behov for fremtidig vedlikehold og drift av vegen. Den vil heller ikke medføre ulemper for trafikanter eller andre som skal benytte vegen.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som fastsettelse av byggegrense i reguleringsplanen og byggegrense mot kommunal veg søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra arealformålet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser da planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, og trafikksikkerhet i liten grad vil bli påvirket ytterligere sammenlignet med tidligere situasjon. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

2 Byggegrense mot naboeiendom, jf. pbl. § 29-4

Bakgrunnen for regelen om avstand er at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse.

For omsøkt tiltak skal støyskjermen oppføres for å gi ny tomannsbolig tilstrekkelig uteoppholdsarealer under gjeldende grenseverdier for støy. Støyskjermen vil også gi bedre støyforhold på fasadene og dermed bedre bokvalitet. Slik vi ser det vil støyskjermen ikke medføre ulemper for naboer i form av mindre lys, luft og åpenhet mellom bygg, slik bestemmelsen er ment å ivareta. Støyskjermen vil tilpasses terrenget og er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende forhold for eiendommen, og dermed ivareta bokvalitet.

Vi vil også presisere at på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen var sannsynligvis ikke støy et tilsvarende problem som i dag, og for å kunne bygge ut eiendommen iht. dagens lover og forskrifter er det derfor nødvendig å gjøre tilpasninger med mht. områdets omgivelser og den utvikling som har skjedd siden vedtakstidspunktet for planen.

Basert på det ovenfor nevnte kan vi ikke se at noen av de hensyn som pbl § 29-4 søker å ivareta, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra arealformålet vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser da lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt avstand mellom nabobebyggelse i liten grad vil bli påvirket ytterligere sammenlignet med tidligere situasjon, ved etablering av støyskjerm og mur. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivaretatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Ulempene ved tiltaket er at det avvikes fra gjeldende plangrunnlag. I tillegg vil det å gi dispensasjon kunne føre til at plangrunnlaget over tid svekkes som styringsverktøy.

Fordelene med tiltaket er at ny tomannsbolig kan oppføres og en resttomt i reguleringsplanen blir bebygd, som igjen gir et mer sammenhengende boligområde. Tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sine eierinteresser, og får skjermet nytt bygg fra vegstøy og dermed sikre tilfredsstillende støyforhold på eiendommen. Muren vil bidra til mulighet for opparbeiding av uteoppholdsarealer som oppfyller gjeldende kvalitetskrav i plangrunnlaget. Støyskjerm vil også skjerme naboeiendommer noe da den oppføres ved støykilden.

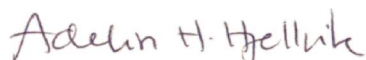
Vi vil helt avslutningsvis anføre at tiltaket, dersom godkjent og slik vi anser det, ikke vil føre til presedensvirkninger som påvirker byggesaksbehandlingen for andre nærliggende ubebygde tomter. Vi mener at den aktuelle saken skiller seg ut i den forstand at den omhandler oppføring av boliger på resttomt i området.

Vi finner, basert på det ovenfor nevnte, at vilkårene for dispensasjon således er oppfylt.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Adelin Hanstveit Hjellvik
Ingeniør Bygg

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: adelin@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS