

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

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

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
15.12.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE GBNR. 188/281 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaket består i oppføring av tilbygg i form av svalgang. Tiltakshaver er Lyngmarka Borettslag.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Reguleringsplan for felt B, bustadfelt i knarvikområdet (planid: 1263 196701). Av planens § 1 andre ledd fremgår det at bygningene ikke kan komme nærmere nabogrense enn 5 meter.

Tilbygget kommer på det nærmeste 3,6 meter fra eiendomsgrensen. Som følge av dette søkes det dispensasjon.

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. 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

Bakgrunnen for å innta byggegrensener i plankart begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

Vi vil hevde at disse hensyn ikke blir tilsidesatt i denne saken. For det første vil ikke tilbygget medføre redusert lys/luft eller åpenhet mellom bygg. Det nærmeste bygget er 13,4 meter fra tilbygget.

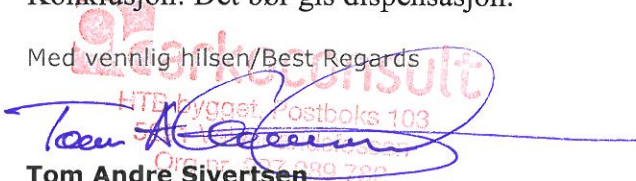
Det skal også nevnes at det kun er deler av tilbygget som overskrider byggegrensen. På det meste er man kun ca. 1,4 meter utenfor byggegrensen.

Et annet poeng er at tilbygget, hovedsakelig, skal føres opp på fasade nord. De delene av tilbygget som overskrider byggegrensen grenser mot en skjæring. Det er med andre ord ingen naboer som blir negativt berørt av tiltaket.

Fordelene er at borettslaget får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Ved å legge til rette for en svalgang vil man bidra til å øke eiendommens nyttebarhet ved at hver leilighet nå kan ha en direkte tilkomst, uten å gå veien om en felles trappeoppgang. Vi ser ingen nevneverdige ulemper i denne saken. Fordelene må derfor sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjon: Det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



HTB Bygget Postboks 103
5211 Valestrandfossen
Org. Nr. 997 089 782

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no