

Klage på avslag om dispensasjon frå byggegrense satt i reguleringsplan for Fløsvika

Vi viser til saksnr. 233/19 om avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplanen for Fløsvika for endra plassering av carport frå å vera sjølvstendig bygning, til å bli integrert i einebustad, gbnr 195/67 på Leiknes, og vil med dette klage på vedtaket.

Slik vi oppfattar at hovudgrunnen til avslaget er at reguleringsplanen nyleg er vedteken, og det er då uheldig å dispensere frå ein nyleg vedtatt plan. Mellom anna er dette fordi dispensasjonen kan medføre presedens verknader for framtidige søknader om dispensasjon frå byggegrense i planen. Vi viser til vurderinga gjort i avslaget:

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at reguleringsplan for Fløsvika er ein nyleg vedteken reguleringsplan. Bygging av det regulerte området er i startfasen, og eventuelle dispensasjonar kan få konsekvensar for vidare utbygging. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan då tiltakshavar ynskjer å integrere carport i bustad framfor å ha carport som eigen bygning slik det opprinneleg vart godkjent.

Kommunen ser at tiltaket avgrensa til tomte og bygging på eigedommen ikkje vil få negative konsekvensar ettersom carport vil flyttast nærare huset og lenger ifrå vegen. Utfordringa med å gi dispensasjon for tiltaket er at dette kan gje presedensverknad for vidare utbygging innanfor planen, ved at fleire ynskjer å plassere delar av bygning utanfor byggegrensa. Sjølv om tiltaket ikkje reduserer kvalitetane på eigedommen ved endringa, er det likevel sannsynleg at kommunen ville gitt avslag på byggesaka dersom ein ved opprinneleg søknad ville bygge delar av huset i strid med byggegrensa. Ein endringssøknad må vurderast etter same grunnlag som ei ny sak sjølv om endringa som er søkt om får positive verknader for eigedommen.

Kommunen si vurdering er at det overordna omsynet til planen er viktigare å ivareta enn omsynet til det einskilde tiltaket. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan».

Begrunnelse for klagen:

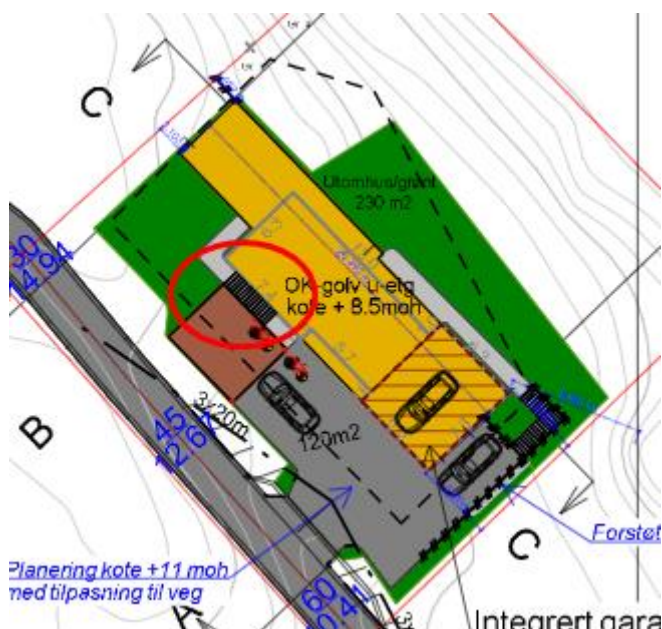
Vi er ikkje ueinig i at ein dispensasjon frå ein nyleg vedteken plan kan vera uheldig, men vi meiner likevel at dispensasjonen som er omsøkt i dette tilfelle står i ei særstilling når det gjeldt moglege presedensverknad for framtidige dispensasjonar frå planen. Dette mellom anna på grunn av tomtens plassering i planområde, der vår eigedom ligg i framkant av område (ingen hus framfor oss). Og at vi grensar til eit grøntområde (som ikkje skal bebyggast) i nord-vest, til veg i sør, og ein allereie bebygd eigedom (der bustaden alt er plassert) i sør-aust:



Konsekvensar for naboar:

Negative konsekvensar for naboar vil vi i dette tilfelle meine å vera minimal. Vi meiner heller at tiltaket medføre større fordeler for naboar, fordi resultatet blir at vi trekk bygningen lenger vekk frå nabogrensa. Dette gjenspeiler også tilbakemeldingar frå nabovarslinga (ingen merknader).

I godkjent vedtak blir bygningskroppen carport/garasje skilt frå bustaden av ei trapp som er prosjektert mellom. Bygningskroppen på tomten blir endra, men vår oppfatning er at inntrykket ein får av bygningsmassen på tomten vil heller opplevast som ein reduksjon, fordi trappa er tatt bort, og avstanden til nabogrense blir større.



Lys/luft forhold:

Når det gjeldt lys/ luft forhold vil det bli noko endring frå det som tidlegare er godkjent, men likevel meiner vi det har liten betydning for kringliggande naboar/bustader. Dette fordi den einaste regulerte byggetomten som vi grensar til er den som ligg i bakkant (sør), og på grunn av tomtens plassering vil

den uansett ikkje sjå mellom carporten og bustaden. Konsekvensen for denne tomten vil heller vera positiv fordi avstand til bygningen blir større (dei andre tilgrensande eigedomen er som tidlegare nemnt grøntområde (som ikkje skal bebyggast) i nord-vest og ein allereie bebygd eigedom i sør-aust).

Dispensasjon etter kap. 19 i Plan- og bygningslova

Forutan om framtidig fare for presedens oppfattar vi at byggegrensa som er satt i reguleringsplanen i hovudsak skal sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at både branntekniske krav, og omsyn til lys og luft mellom eigedomar, vert ivaretatt. Ettersom avstand til nærmaste nabobygg vil bli større, lys luft forhold for kringliggjane eigedomar ikkje vil opplevast negativt, og branntekniske krav blir ivaretatt ser ikkje vi at formålet ved å gje dispensasjon i vårt tilfelle blir vesentleg sett til side, jf. Pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at intensjonen i reguleringsplanen for Fløsvika blir sett til side av tiltaket, når planen opnar for at frittliggjande bygningar kan oppførast utanfor satt byggegrense, og godkjent tiltaket her gjeldt ein bustad prosjektert slik at trapp skil carport frå huset.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «*klart*» større enn ulempene forstår vi at det i hovudsak er dei samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Vi forstår at det i seg sjølv er ei ulempe å dispensere frå ein reguleringsplan som nyleg er vedtatt. Men på den andre sida er avviket frå regulert byggegrense i vårt tilfelle berre 1 meter. Bygningskroppen blir trekt lenger inn frå både nabogrense og vegen. I tillegg er det høgdeforskjell mellom vår eigedom og naboeigedomen bak. Bygningane på dei andre tilgrensande eigedomane er plassert slik at det ikkje vil ha negative innverknningar for dei. Vi får for vår del ei meir hensynsmessig utnytting av eigedomen ved at vi trekker carporten inn til bustaden.

Vi ber om at klagen blir teken til følge i dette tilfelle, og viser til begrunninga ovanfor.