

Osterøy kommune  
Avd. byggesak  
Rådhuset  
5282 Lonevåg

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

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

06.02.2017

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, GNR. 14, BNR. 379, OSTERØY KOMMUNE**

### **Saksforhold**

I forbindelse med endringssøknad må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av oppføring av to stk. boligbygg med 4 enheter, dvs. totalt 8 enheter, ved gbnr. 14/379 i Osterøy kommune. Tiltakshaver er Bergan Bygg AS.

Tiltaket ble omsøkt i 2011. På det tidspunktet ble det søkt dispensasjon for en TU på 27 %. Denne dispensasjonssøknaden ble godkjent av Plan- og kommunalteknisk utvalg den 07.03.12, se saksnr. 013/12.

Det viser seg imidlertid at endrede forhold ved bygget, samt en feil ved tidligere utregning, medfører at utnyttingsgraden blir noe høyere enn hva som er omsøkt og godkjent. Som en følge av dette søkes det på nytt om dispensasjon fra følgende forhold:

- 1) Utnyttingsgrad, jfr. plankart.

### **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**

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttingsgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse.

Dette må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokkvalitet. Med bokkvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur. Videre vil bokkvalitet gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

I denne saken fremgår det av plankartet at TU ikke skal overstige 20 %. Denne utnyttingsgraden viser tilbake på et areal tilsvarende 5,7 daa (hele felt B3). Det blir av denne grunn vanskelig å si nøyaktig hva planens intensjon var på det tidspunkt den ble utarbeidet. Ettersom tomteinndeling ikke er vist på kartet er planen, etter vår mening, på det beste uklart når det gjelder utnyttingsgraden.

Når det er sagt ble gbnr. 14/379 fradelt fra gbnr. 14/12 i 2010. Den nye parsellen fikk et areal tilsvarende 2997,5 m<sup>2</sup> (hentet fra Statens kartverk). Følgelig blir det mest logisk å anvende 20 % TU holdt opp mot dette arealet. Når søknaden ble godkjent la man til grunn et tomteareal på 2988 m<sup>2</sup>. Dette viser seg altså å være feil. Videre gjorde man ikke fratrukk fra areal som, i reguleringsplanen, har et annet formål, nemlig infrastruktur. Dvs. at tomtearealet, som skulle vært lagt til grunn, er 2997,5 – 164 (regulert til felles privat veg) = 2833,5 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgraden skulle etter dette blitt:  $820 / 2833,5 \times 100 = 28,93 \%$ . Etter at bygget er ført opp ser man imidlertid også at endrede forhold med bygget har medført at utnyttingsgraden er enda litt høyere. Dette har sammenheng med at man i detaljprosjekteringen hevet loftet for å få et godt brannskille mellom boligene i sløys mellom byggene. Det legges ved oppdaterte tegninger for å illustrere dette. Forholdet har medført at hver bolig får et ekstra bruksareal på 8,5 m<sup>2</sup>. Den faktiske utnyttingsgraden på tomten blir etter dette:

$888 / 2833,5 \times 100 = 31,33 \%$ . Det er denne utnyttingsgraden det nå søkes om dispensasjon for.

Til støtte for dispensasjon vil vi først fremheve at regnefeilen til å begynne med, var en feil som ikke innvirker på de faktiske forhold. Dette var kun til en overseelse av hva som skal medregnes i tomtearealet ved fastsettelse av utnyttingsgraden. Byggene som sådan, uteoppholdsarealet, samt øvrige omstendigheter ved tiltaket, er i denne kontekst ikke endret. Dvs. at bygningsmyndighetene hadde den fulle oversikt over tiltaket gjennom foreliggende tegningsmaterieil. Basert på tegninger, og søknaden som forelå, kom man frem til at det kunne gis dispensasjon fra utnyttingsgraden. Vi mener at vekten av de argumenter som ble presentert på søknadstidspunktet på ingen måte mister sin gjennomslagskraft som følge av denne feilen. Argumentene var blant annet at reguleringsplanen, sammenlignet med kommuneplanens arealdel (KPA), var utdatert hva angikk dagens behov for boliger. Vi ser ikke at verdien av dette poeng endres som følge av at man, ved en feiltagelse, utelot å gjøre fratrukk fra 164 m<sup>2</sup> i utregningen av grad av utnytting.

Det som man i denne saken imidlertid også må ta hensyn til er at utnyttingsgraden har økt som følge av at loftet er hevet noe. Hver bolig har fått et ekstra bruksareal på 8,5 m<sup>2</sup>.

Vi mener under dette punkt at forholdet representerer en så liten endring at det ikke påvirker omgivelsene på noen som helst måte. Endringen medfører at bygget har blitt 38,9 cm høyere,

noe som må ansees som en minimal endring. Høydeforskjellen vil knapt være synlig på øyemål. Videre er mønehøyden, samt gesimshøyden, fortsatt i tråd med regelverket.

Vårt standpunkt er derfor at den reelle konsekvens av endringen blir ytterst liten, holdt opp mot de hensyn regelen om utnyttingsgrad skal ivareta. Utad vil byggene fremstå tilnærmet identisk med de som ble byggesøkt og godkjent.

Av fordeler kan vi vise til at endringen medfører en sterkt forbedret bygningsteknisk struktur. Gjennom å heve takkonstruksjonen fikk man plass til å forlenge brannskillet /seksjonsskillevæggen mellom byggene og der i gjennom sikre et bedre fall i sløysen mellom byggene. Dette blant annet for å ta bort vann og redusere risikoen for vanninntrenging. Konstruksjonen, sammenlignet med den originalt omsøkte, gjør det også vesentlig enklere å sikre god lydisolasjon mellom seksjonene i form av lydspalte.

Av andre fordeler vil vi fremheve at hver leilighet får et noe større bruksareal som igjen mer med på å heve eiendommens markeds- og bruksverdi, samtidig som det vil bidra til å øke eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse. Konsekvensen av nevnte forhold er at man får et bedre bygg og bedre boligprosjekt, jf. hensynene innledningsvis.

Vi ser i denne saken ingen nevneverdige ulemper med å godkjenne en dispensasjon for økt utnyttingsgrad til 31,33 %. Utbygger og tiltakshaver beklager naturligvis at man må gå veien om en ny dispensasjonssøknad grunnet de ovenfor nevnte forhold, men faktum er at den negative konsekvensen av å avslå en dispensasjonssøknad, i dette tilfellet blir langt større enn det å godkjenne. Som en oppsummering vil vi punktvis fremheve følgende:

- De samme argument som ble gitt til støtte for dispensasjon i 2012, gjør seg fortsatt gjeldende. Vi viser til at reguleringsplanen er utdatert og at KPA åpnet for fortetting og prioritering i sentrumsområdene. Den eneste forskjellen er at utnyttingsgraden er 31,33 % i stedet for 27 %. Holdt opp mot det ovenfor nevnte, og bakgrunnen for forskjellen, finner vi overskridelsen liten.
- Faktum er videre at endringen ikke medfører andre endringer som negativt berører tomten eller tiltaket. Som eksempelvis:
  - BYA blir ikke endret.
  - Man påvirker ikke forhold som grøntstruktur eller uteoppholdsareal.
  - Man må ikke redusere tomten på annen måte ved å beslaglegge parkeringsareal eller lignende.

Poenget er at det kun er mønehøyden som heves noen cm, noe som igjen medfører at bruksareal på loft økes (konsekvensen). Dette er ubetinget positivt for de som har kjøpt leilighet, mens det medfører, slik vi ser det, ingen negative konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

Basert på argumentasjonen ovenfor mener vi at de hensyn som ligger til grunn for regelen om grad av utnytting i reguleringsplanen, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi legger også til grunn at fordelene er klart større enn ulempene. Vi ser ingen nevneverdige ulemper tiltaket. På bakgrunn av dette finner vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. Kommunen kan da gi dispensasjon.



Med vennlig hilsen  
Arkoconsult

Fossen Senter, Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Tom Andre Sivertsen  
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292  
Fax: +47 56191130  
Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)



arkoconsult

**Arkoconsult AS**