

Osterøy kommune

Advokatfirmaet Høgseth DA
org. nr. 912 699 285

Tlf 55 18 12 00

Fax 55 18 12 01

Epost: post@hogseth.net Partnere:

Advokat Bjørnar Høgseth
Advokat Rønnaug Lilletveit
Advokat Jakob Bentsen
Advokat Andreas Nylund

Ansatte:

Advokat Mona Hopland
Øvrebø Advokatflm. Merethe
Fylling

Kontor Åsane/postadresse:

Litleåsveien 41
5132 Nyborg

Kontor Knarvik:

Knarvik Senter, inng. 6

Driftskto: 1503 42 68158

Saksnr: 115262
Ansvarlig advokat: Jakob Bentsen

Nyborg, 20.02.2017 Klientkto: 1503 42 73003

14/379 Osterøy kommune - Vedrørende søknad om dispensasjon — tillegg til klage

Jeg representerer Åse Guri Larsen, eier av 14/221 i Osterøy kommune.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad på 20 %/0, slik at det tillates en utnyttingsgrad på 31,33 %/0. Det er tidligere gitt dispensasjon på søknad om 27 %/0.

Åse Guri Larsen motsetter seg at det blir gitt dispensasjon.

Det fremgår av plan- og bygningsloven S 19-2, andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovensformålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Ifølge søknad om dispensasjon, fremholder søker at endringen fra 27 %/0 til 31,33 %/0 ikke medfører noen praktiske følger, utover at mønehøyden på husene er økt med 38,9 cm. Videre er endringen forsøkt bagatellisert ved at det ikke er mulig å registrere endringen ved øyemål. Åse Guri Larsen er uenig i at endringen ikke har noen praktiske følger. Hun mener at økningen av mønehøyden er høyere enn 38,9 cm, jeg viser i den forbindelse til hennes klage.

Åse Guri Larsen opplever at plasseringen husrekken rett overfor hjemmet hennes har en svært stor betydning for hennes eiendom. Bygget rett mot vest er cirka 20 meter fra

HØGSETH

ADVOKATFIRMA MNA hennes bolig. Hun har mistet all utsikt mot vest, og lysforholdene har blitt betraktelig dårligere — særlig på ettermiddag og kveld. Mønehøyden har direkte påvirkning på lysforholdene på hennes eiendom på etterniddag og kveld. Hun forteller at store deler av eiendommen hennes ligger i skyggen av omsøkt bygg på ettermiddag og kveld. En forhøyelse av mønehøyden utover det som var godkjent er helt uakseptabelt for henne, og hun motsetter seg endringen på det sterkeste.

Hensynene bak bestemmelser om utnyttelsesgrad i reguleringsplanen er å sikre at det blir en helhetlig, forsvarlig og forutsigbar utbygging i boligområder. Nabolagets karakter skal kunne videreføres. Naboer må tåle at naboområder blir bebygd, men man må kunne stole på at tomtelandet ikke blir utnyttet i større grad enn hva som er fastsatt i reguleringsplanen. Åse Guri Larsen godtok etter forholdene opprinnelig at naboeiendommen skulle utnyttes med 27 % i stedet for 20 % ut i fra søknaden som forelå den gang, selv om hensynet bak reguleringsplanen var tilsidesatt. Når det nå søkes om en ytterligere dispensasjon, anføres det at hensynet bak reguleringsplanen er vesentlig tilsidesatt.

Selv om kommunen skulle finne at hensynene bak reguleringsplanen ikke er vesentlig tilsidesatt, er det uansett ikke slik at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene ved å nekte dispensasjon. Jeg viser til at ulempen for Larsen er betydelige, ved at bokvalitetene på hennes eiendom er redusert i stor grad. Kveldssol og lysforhold om ettermiddag og kveld er vesentlige kvaliteter ved en eiendom, og en markant forringelse av disse kvalitetene må det legges stor vekt på.

Det er feil om Larsen nå må lide for at utbygger har hatt en uryddig og amatørmessig byggeprosess, og at det nå bes om tilgivelse fremfor omtillatelse

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Høgseth DA



Jakob Bentsen
advokat

E-post: jakob.bentsen@hogseth.net

www.hogseth.net