

Osterøy kommune
Hatland
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:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
22.02.2017

Kommentar til nabomerknader i forbindelse med søknad om dispensasjon ved gbnr. 14/379 i Osterøy kommune

Saksforhold:

Arkoconsult AS er engasjert av Bergan Bygg AS, som konsulent, i forbindelse med utforming av dispensasjonssøknad, samt å redegjøre for radon i byggeprosjektet ved gbnr. 14/379 i Osterøy kommune.

Vi nabovarslet dispensasjonssøknaden den 07.02.17. Til dette varselet har vi mottatt tre merknader. En merknad er fremsatt av Linda Revheim. De to andre merknadene er fremsatt av Åse Guri Larsen og Advokat Jakob Bentsen, på vegne av Åse Guri Larsen.

Merknadene er rettidig fremsatt.

Kommentarer til merknadene:

Før vi går inn i en nærmere vurdering av de enkelte merknadene ønsker vi å presisere følgende:

Vi føler det her er svært viktig å innta en saklig og objektiv innfallsvinkel da merknadene bærer preg av å være sterkt følelsesladde. Grunnet den langvarige konflikten er det forståelig at de involverte parter blir subjektive i sin fremstilling.

Vårt poeng er at det har pågått en konflikt mellom kjøpere, naboer og utbygger i flere år. Dette har medført, slik vi ser det, at det fremmes mange irrelevante moment / argument som klagegrunn. Vi vil derfor ikke gå inn og vurdere merknadene i detalj. Vi har plukket ut de punkt som vi anser relevante for det som faktisk er nabovarslet, nemlig søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning.

Merknader som omhandler uteareal, høyder, parkering, vei og tilkomst mm, vil ikke bli kommentert med mindre det er i kontekst til utnyttingsgraden. Merknadene er uansett i sin helhet lagt ved denne innsendelsen.

Bakgrunnen for denne innsendelsen er dokumenttilsynet i saken, se saksnr. 16/23622. Tilsynsrapporten avdekket 2 forhold. Disse var at det måtte søkes dispensasjon fra grad av utnyttning, samt at det måtte redegjøres for forholdene rundt radonsikring.

Det fremgår av e-post fra Torbjørn Helgeland til Eirik Bergan den 04.01.17 at det er disse to forhold som er gjenstand for diskusjon. Det uttales at «*Ferdigattest kan ikke skrivast ut før ovannemnde tilhøve er ferdighandsama og lukka*».

Det er dette vi har forholdt oss til. De deler av merknadene som omhandler andre ankepunkt har også tidligere vært fremmet av klagerne. Vi ser ikke at merknadene i den relasjon bringer frem noe nytt. Det viktigste nå er å være ryddig i den videre prosessen og vi har av denne grunn, som sagt, konsentrert oss om de ankepunkt som knytter seg til dispensasjonssøknaden.

Merknaden fra Linda Revheim:

Revheim viser blant annet til anførselen om at «*den negative konsekvensen av å avslå dispensasjonssøknad, i dette tilfellet blir langt større enn det å godkjenne*». Hun spør hva det betyr for dem som eiere.

Grunnen til at vi anførte dette har sammenheng med at en her må se på realitetene. Faktum er at bygget er blitt noe høyere, noe som har medført at utnyttingsgraden har økt. Det må imidlertid være klart at dette ikke gjort i vinnings hensikt. Dette er gjort for å legge til rette for et bedre bygg for kjøperne. At utnyttingsgraden økte var en uforutsett virkning som faktisk har medført at kjøperne har fått litt mer areal. Her har det skjedd en ærlig feil. Dette har også utbygger innrømmet og vært åpen om. Konsekvensen av feilen, for kjøperne, er ubetinget positiv. Tiltaket påvirker på ingen måte uteareal, parkering, eller BYA. Det eneste som skjer er at bygget blir 38,9 cm høyere og de får mer areal (som beskrevet i dispensasjonssøknaden).

Konsekvensene av å avslå en dispensasjon kan, i verste fall være at man må tilbakeføre bygget til slik det var omsøkt. I så tilfelle må man inn og korrigere takkonstruksjonen, hvilket igjen medfører at kjøperne får mindre areal på loftet. Det medfører også en dårligere løsning med tanke på skilleveggen og sløysen mellom byggene, jf. argumentasjonen i dispensasjonssøknaden.

Revheim skriver videre at det aldri ble informert om at økt takhøyde på loft var på bekostning av uteareal. Den enkle forklaring på dette er selvsagt at økt takhøyde ikke går på bekostning av uteareal.

Overskridelse av utnyttingsgraden mener hun også påvirker deres adgang til å søke om tillatelse til oppsetting av oppbevaringsboder. Det stemmer til en viss grad, men det stemte også forut for denne feilen. Utnyttelsesgraden var allerede overskredet og alle fremtidige tiltak, som medfører en økning i BRA, krever dispensasjon. Dette ville vært tilfellet uansett.

Merknaden fra Advokat Jakob Bentsen, på vegne av Åse Guri Larsen

I klagen fra Advokat Jakob Bentsen anføres det hovedsakelig at en økning i mønehøyden

medfører at Åse Guri Larsen mister all sin utsikt mot vest og at lysforholdene er blitt betraktelig dårligere. Basert på dette mener han at bokkvalitet på eiendommen i stor grad er redusert.

Her vil vi bemerke at byggenes høyde er i tråd med regelverket. Tiltaket er videre plassert i tråd med gitt tillatelse. Holder man dette opp mot at plan- og bygningsloven er en ja-lov, skulle det tilsi at kommunen er pliktig til å godkjenne tiltaket med foreliggende mønehøyde. Problemet er altså ikke høyden isolert sett, men det faktum at utnyttingsgraden har økt. Det er også dette det søkes dispensasjon fra.

Ettersom tiltakshavers ønskede plassering og høyde, som utgangspunktet, skal godkjennes er det først når ulempene for omgivelsene er kvalifiserte, at bygningsmyndighetene skal vurdere en alternativ plassering. I rundskriv fra Kommunal og moderniseringsdepartementet H-8/15 fremgår følgende:

«...I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal forettingspolitikk» (min understrekning).

I denne saken ble særlig dette med fortetting vektlagt tungt når tiltaket ble godkjent. Politikken på dette området har ikke endret seg, og basert på rundskrivet, samt det faktum at man fortsatt er innenfor tillatt møne- og gesimshøyde her, mener vi at anførselene i brevet ikke kan vektlegges.

Merknaden fra Åse Guri Larsen

I klagen som er skrevet av Åse Guri Larsen er det mange punkt som også tidligere er fremmet som klagegrunn og som vi ikke finner det hensiktsmessig å gå inn på her.

Det første vi vil bemerke er hennes henvisning til Sivilombudsmannens uttalelser vedrørende etterhåndssøknad om dispensasjon.

Vi er selvfølgelig enige i at økonomiske konsekvenser normalt ikke skal vektlegges. Vi har heller ikke brukt det som argument i dispensasjonssøknaden. Vi har kun poengtert at et avslag vil få negative konsekvenser i den forstand at det blant annet går ut over de som har kjøpt. Samtidig har dette helt tydelig ikke blitt gjort i vinnings hensikt, jf. ovenfor. Det er en liten feil som har medført uforutsett store utfordringer. Forholdsmessigheten mellom feilen, og konsekvensen av en eller annen form for retting, kan således bli stor. Det er dette vi har ment når vi prater om konsekvensene av et avslag.

Åse Guri skriver videre at *«det er svært skremmende at utbygger mener at å bryte lovverket inneholder en så liten endring at det ikke skal tas til følge».*

Her mener vi man skal være forsiktig med å ta i bruk uttrykk som å *«bryte lovverket».*

At bygget er blitt noe høyere er ikke i seg selv en brudd på verken plan- og bygningsloven, eller tillatelsen som er gitt. Vi vil her vise til rundskriv fra Kommunaldepartementet H-1990-18. Der står det at «*adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen*».

Endringen med å heve takkonstruksjonen 38,9 cm er altså i tråd med selve tillatelsen.

Det er konsekvensen med utnyttingsgraden som er det problematiske i denne saken. For Guri Åse Larsen, som nabo, har det ingenting å si at beboerne / de som har kjøpt, får noe ekstra bruksareal på loftet.

Når det gjelder beregning av utnyttingsgraden har klager også flere anførsler. Det legges blant annet med utskrift fra *hvorstorkandubygge.dibk.no*.

I utfyllingen har hun blant annet tatt med parkering i beregningen av grad av utnytting. Til dette vil vi kort bemerke at planen er eldre enn 1997. Frem til 01.07.1997 var det ikke noe krav om at parkering skulle medregnes i utnyttingsgraden, med mindre dette var spesifisert i reguleringsplanen. Det er det ikke i denne saken.

Videre gjør hun fratrukk fra areal som er avsatt til vei og lekeplass og oppgir dette arealet til å være 364 m². Vi har gjort fratrukk for 164 m² som er regulert til felles privat vei. Det øvrige arealet er enten, slik vi ser det, ikke en del av tomtearealet, eller så skal det medregnes i tomtearealet, jf. Veileder til grad av utnytting. I veilederen s. 56 står det at tomt er det arealet som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde.

Vi står på at 164 m² er det riktige tallet å gjøre fratrukk for. Dette arealet kan selvsagt avvike med noen m² fra/til da det er basert på arealer hentet fra kartgrunnlag. Det er ikke foretatt fysisk oppmåling på stedet. Vi står imidlertid fortsatt på at riktig utnyttingsgrad blir $888/2833,5 \times 100 = 31,33 \%$.

Oppsummering / konklusjon

Vår vurdering er at merknadene, som ovenfor nevnt, bærer preg av å være resultatet av sinne og frustrasjon på grunn av en konflikt som har pågått i flere år. Merknadene bør leses i lys av dette.

Da forstår vi at enkelte ting kan føles urettferdig, men vi kan ikke legge noe vekt på dette. Vi, og kommunen, må forholde oss til de offentligrettslige rammene.

Under denne forutsetning er våre hovedpoeng som følger:

- Det søkes om dispensasjon fra grad av utnytting. Det kan ikke brukes ytterligere tid og ressurser på klager som har vært fremmet tidligere og som ikke har noen substans.

- Ja, bygget er blitt noe høyere som følge av endringen. Dette er imidlertid IKKE en del av denne søknaden. Byggene er fortsatt innenfor byggegrenser og høydekrav. Totalt, med inkludering av at takkonstruksjonen er hevet, er byggene blitt ca. en halv meter høyere enn omsøkt. Dette er innenfor tillatelsen, jf. rundskrivnet som er henvist til tidligere. Endringene er videre innenfor hva som bør anses påregnelig i et byggefelt.

Som følge av denne gjennomgang finner vi at ingen av merknadene kan vektlegges.

Vi viser til dispensasjonssøknaden i sin helhet og argumentasjonen der. Vi ber kommunen ta stilling til de anførsler som der fremkommer.

Med vennlig hilsen

Arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr: 918 269 665
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no

 arkoconsult