

Osterøy kommune  
Avd. byggesak  
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:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

12.10.2017

## **Søknad om dispensasjon fra områdeplanen for Valestrand for gnr. 146, bnr. 108 i forbindelse med oppføring av forstøtningsmur**

### **Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak. Tiltaket består i oppføring av forstøtningsmur. Tiltakshaver er Per Andersen.

I 2003 gav kommunen tillatelse til oppføring av enebolig med forstøtningsmur, se saksnr. 179/03. Muren ble godkjent med 3,5 meters høyde, jf. vedtaket. Den ble også godkjent med en plassering i/noe utenfor tomtegrensen. Dette er vist på de opprinnelige tegningene. Slik vi har forstått det så ble det også gitt ferdigattest.

Muren har dog fått en noe annerledes utforming enn det som var godkjent. Den må derfor omsøkes på nytt. Gjeldende plan er i dag områdeplanen for Valestrand (som ikke gjaldt på det tidspunkt boligen ble godkjent). Denne planen inneholder bestemmelser som tiltaket kommer i konflikt med, herunder plankartets angivelse av byggegrense, samt bestemmelser knyttet til høyden på murer. For å få tiltaket godkjent i ettertid må man således søke dispensasjon fra disse forhold.

### **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. Vilårene 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 byggegrenser 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. Å ha en viss avstand mellom nabobebyggelse bygger igjen på brannvern hensyn.

Disse hensyn gjør seg ikke like gjeldende ved oppføring av murer, spesielt ikke når muren grenser mot vei. Muren i denne saken vil ikke på noen måte være til sjenanse for naboer relatert til utsiktshensyn eller innsyn. Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket er nabovarslet og at det er ikke mottatt noen merknader. Vi mener disse forhold taler for dispensasjon.

Vi presiserer også at eiendommens terreng er en utfordring. På den siden hvor muren er oppført skråner tomten, noe som gjør den vanskelig å bebygge uten større terrenginngrep. Fordelen med muren er at man får man planert ut tomten på en hensiktsmessig måte. Resultatet er at uteoppholdsarealet blir større, noe som legger til rette for barns lek, samt andre rekreasjonsformål. At dette er viktige satsingsområder og forhold som bør vektlegges fremheves blant annet i Miljøverndepartementes veileder til Grad av utnytting av 2007, jf. s. 18. Det uttales at:

*”Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne”.*

Vi ser videre ikke at hensynet til å ivareta hensynet til drift og vedlikehold av veien, samt fremtidig utvikling og mulighet for utvidelse av veiarealet, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. For å underbygge dette viser vi blant annet til at bebyggelsen på tomten, i sin tid, ble godkjent med mur. Den eneste forskjellen er at dagens mur er noe annerledes utformet. Den er mer loddrett enn skrånende. Vi anser ikke dette som en negativ påvirkning for verken naboer eller andre, eksempelvis veimyndighet. Fordelene er blant annet at man får mer avstand til tomtegrensen, samt at en får tilrettelagt for et uteoppholdsareal på eiendommen med høy kvalitet, jf. også ovenfor. Det faktum at man får større avstand til veien er ubetinget positivt. Det vil forenkle drift av veien, herunder forbedre forholdene knyttet til brøyting, salting etc. om vinteren. Slik tiltaket faktisk var godkjent, jf. tegningene, kunne det se ut som om deler av muren var utenfor tomtegrensen. Det er ikke tilfellet nå, noe som burde tale til fordel for dispensasjon.

Når det kommer til høyden på muren fremgår det av dagens områdeplan for Valestrand at murer skal være maksimalt 2 meter, jf. bestemmelsenes § 2.2. Det fremgår videre at man ved terrassering kan ha en høyde på 4 meter, forutsatt at det er minimum 1,5 meter horisontal avstand mellom terrasseringen. Dette er i foreliggende tilfelle ikke gjort, og det må følgelig søkes dispensasjon.

Bakgrunnen for denne bestemmelsen er å dempe inntrykket av dominerende murer i terrenget. Dette var imidlertid ikke tilfellet når muren første gang ble omsøkt og godkjent. Det faktum at den tidligere har vært godkjent, med 3,5 meters høyde, mener vi taler for en dispensasjon i denne saken.

Vi viser også til andre eiendommer i nærheten som har dominerende murer, se blant annet gbnr. 146/112 m.fl. Vi mener at tomtene i feltet her, grunnet terrengets beskaffenhet i området generelt, medførte at utbyggingen vanskelig kunne gjennomføres uten oppføring av forstøtningsmurer i denne størrelse. Dersom man ønsket en annen utforming, burde det blitt

pålagt når feltet ble utbygd. At man i denne saken har fått en mur med en noe annerledes utforming enn det som var omsøkt burde ikke endre det faktum at tiltaket, og da muren, var en nødvendig forutsetning for å bebygge tomten med den omsøkte utforming. Vi tenker da både på uterommet, men også planeringshøyde og tilkomsten relatert til avkjørsel og vei. Vi mener disse forhold burde tale til fordel for dispensasjon. Faktum er at muren, slik vi vurderer det, mest sannsynlig ville blitt godkjent med sin nåværende utforming dersom denne hadde blitt omsøkt slik når man bygde på tomten. Selv om regelverket har endret seg, finner vi at reelle hensyn taler for en dispensasjon i denne saken. Muren er ført opp i tråd med den praksis som gjaldt når feltet ble bygd ut. Dette bør tale til fordel for dispensasjon. Disse forhold medfører også at en dispensasjon i denne saken, ikke utløser fare for presedens i andre saker. Det er her spesifikke forhold, både faktiske og rettslige, som taler for dispensasjon. Det faktum at feltet stort sett er ferdig utbygd taler også i denne retning.

Helt avslutningsvis vil vi også vise til at muren er oppført i naturstein, noe som er med på å avdempe inntrykket av muren. En natursteinsmur er mer estetisk enn en betongmur og vil således harmonere bedre med terrenget og omgivelsene.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene bak bestemmelsen i § 2.2, samt plankartets angivelse av byggegrense, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner vi at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2.

Med vennlig hilsen/Best Regards  
  
**Arkoconsult**  
Fossen Senter 103  
Valestrandsfossen  
Jurist, Byggesak  
Org. nr. 918 269 665

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

Arkoconsult AS

