

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

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

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
14.12.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ BYGGEGRENSE VED GNR. 135 OG BNR. 120 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold:

I høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 135/120 i Osterøy kommune, vert det med dette søkt om dispensasjon. Tiltakshavar er Rønhovde Bygg og Anlegg AS. Sjå vedlagt dokumentasjon som stadfestar at Rønhovde Bygg og Anlegg AS er rettmessig tiltakshavar, jf. vedlegg Q-1. Tiltaket gjeld nyoppføring av to stk. firemannsbustader, med tilhøyrande parkeringsareal.

Eigedomen er regulert i reguleringsplan for Rundhovde Bustadområde, planid. 1253 2015005. Tiltaket skal utførast på tomt BK3 som er avsett til «konsentrert småhusutbygging», jf. reguleringsføresegn § 6.7.2.

I høve oppføring av to stk. firemannsbustader med tilhøyrande parkeringsareal, skal det også førast opp ein støttemur. Muren må plasserast utanfor byggjegrensa og det vert difor søkt om dispensasjon frå følgande:

- Reguleringsplan for Rundhovde Bustadområde, planid. 1253 2015005, føresegn § 6.1.1 om at tiltak jf. pbl. § 1-6 skal førast opp innanfor dei byggjegrenser som er vist på plankartet.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19-2 andre ledd, fyrste og andre punktum. Fyrste punktum seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vera "klart større" enn ulempene. Vilråa er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden vert det lagt opp til at det må takast ei konkret vurdering av den enkelte sak. Dette vert underbygd av uttalar i forarbeida der det vert presisert at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon:

Det går fram i reguleringsføresegn § 6 pkt. 6.1.1 at tiltak etter pbl. § 1-6 skal først opp «innanfor dei byggegrenser som er vist på plankartet».

Omsynet bak byggegrensene er at kommunen skal kunne regulere plassering av bygningsmassen på dei ulike tomtene. Som vist i vedlagt situasjonsplan er begge bygga plassert innafor byggegrensa, og omsyna til regulering av byggegrenser er soleis ivaretatt for bygningsmassen, og vert ikkje «vesentlig tilsidesatt».

Då byggegrensa meir eller mindre er avgrensa til bygningskroppen, vil andre tiltak på eigedomen måtte plasserast utanfor byggegrensa. Som vist i vedlagt situasjonsplan er muren tenkt plassert utanfor byggegrensa. Den bestemte plasseringa av muren er nødvendig for å kunne oppretthalde uteområdet til bustadane. Ein vil ikkje kunne klare å tilfredsstille kotehøgdekrav på verken hus eller parkering ved kun å bruke fyllingar på tomta. Tomta sitt terreng og beskaffenhet tilseier dermed at det er behov for ein slik mur for å kunne gjennomføre eit tiltak slik det er regulert i plan. Fordelen med tiltaket er dermed at ein faktisk får opparbeidd tomta og gjennomført tiltaket slik det er regulert i plan.

I reguleringsføresegnene er murar regulert i §2 pkt. 2.4. Murar skal blant anna vera utført som «natursteinsmur», og ha «maksimal høgde på inntil 2 m». Som fordel vil me også presisere at desse vilkåra vert oppfylt i tiltaket, jf. vedlagt situasjonsplan og murprofil i vedlegg D-1 og E-4.

Me finn ingen ulemper med å plassere ein støttemur, som i seg sjølv oppfyller vilkåra for mur, utanfor byggegrensa. Når ulempene i så lita grad er til stade, bør den private byggjeinteressas vera tilstrekkeleg til å seie at fordelen med dispensasjonen er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Når omsynet bak bestemmelsen ikkje vert «vesentlig tilsidesatt» og fordelen er «klart større» enn ulempen, er vilkåra for dispensasjon oppfylt.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS