



Osterøy kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Adelin Hanstveit Hjellvik

Dato:
19.02.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 136/3 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av grindbygg. Tiltakshaver er Valestrand Grendaråd, org. nr. 887 671 702.

Eiendommen er regulert til torg, o_ST02, i Områderegulering Valestrand sentrum, planid: 2011003. Byggegrense fremgår ikke av reguleringsplan. I slike tilfeller skal det legges til grunn at veglova, på det tidspunkt planen ble vedtatt, skal ansees inkorporert i plan, se tolkningsuttale fra Kommunal og moderniseringsdepartementet datert 14.04.2016. Det fremgår videre av samme tolkningsuttalelse at det i slike tilfeller er byggesak som skal behandle søknaden etter plan og bygningslovens regler om dispensasjon.

I denne saken søkes det dispensasjon fra Områderegulering Valestrand sentrum med planid: 2011003. Planen ble vedtatt 20.09.2017. På det tidspunkt gjaldt det en byggegrense mot Fylkesveg på 50 meter til vegens midtlinje. Omsøkt tiltak vil på det nærmeste ligge 16,5 meter fra eksisterende veimidte og 12,1 meter fra regulert veimidte, se situasjonsplan i vedlegg D-1. Av denne grunn søkes det om dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg Fv5624, Hamrenesvegen. Minste avstand til eksisterende gang- og sykkelveg er 9,5 meter.

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 må 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

Formålet med å innta byggegrense mot vei er å sikre planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken kan gå på en måte som trafikantene og samfunnet er tjent med.

Som begrunnelse for dispensasjonen vil vi først presisere at tiltaket ikke vil medføre økt trafikkrisiko eller komme i konflikt med vedlikehold av veien. Vi viser blant annet til at tiltaket ikke har avkjørsel fra fylkesveien og at det ikke vil komme i konflikt med frisiktlinjer.

Ved å opprettholde en avstand på 16,5 meter til eksisterende veimidte vil det også være tilstrekkelig plass til en eventuell utvidelse av veiarealet, dersom dette skulle bli aktuelt i fremtiden. Videre er omsøkt tiltak del av en midlertidig opprustning av arealet som er regulert til «torg», frem til endelig oppgradering av arealet. Samlet sett kan vi ikke se at noen av de hensyn som ligger til grunn for byggegrensen blir «*vesentlig tilsidesatt*» i denne saken.

Vi ser heller ingen nevneverdige ulemper med en dispensasjon. Fordelen er at tiltakshaver får gjennomført tiltaket og får dermed tilført stor verdi til lokalsamfunnet. Grindbygget skal være offentlig tilgjengelig og vil gi en vesentlig opprustning av sentrumsområdet til glede for alle innbyggere i området.

Vi finner, basert på det ovenfor nevnte, at fordelene ved å gi dispensasjon er «*klart større*» enn ulempene, og at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven således er oppfylt.

Konklusjon: det bør gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Adelin Hanstveit Hjellvik
Ingeniør Bygg

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820
Fax: +47 56191130
Epost: adelin@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS