

Postboks 1
5293 Lonevåg

Bergen, 02.02.2023

SØKNAD OM DISPENSASJONER: Gnr 133, Bnr 20
Tiltakets adresse: Skoravegen 138, 5281 Valestrandsfossen
Tiltakets art: Rehabilitering av fritidsbolig med fasadeendring, takark, tilbygg og terrasse.
Tiltakshaver: Alexandu-Constantin Zidaru

Innledning

I forbindelse med søknad om godkjenning av allerede utført tiltak, søkes det med dette om dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel 2018.

I plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2 stilles det vilkår for å ikke gi dispensasjon «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.*» I tillegg må «*... fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.*» Dette fastlegges etter en samlet vurdering.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene ved å dispensere. I tillegg skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det søkes om dispensasjon fra pbl §29-4 avstand til nabogrense og fra formål i Kommuneplanens Arealdel 2011-2023 Pkt.2.1 bustadområde ettersom tiltaket gjelder en fritidsbolig.

1.0 Søknad om Dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel 2011-2023 Pkt.2.1: formål

Føremålet er byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

Hensynene bak bestemmelsen er i hovedsak for å sikre tilrettelegging av boligområder. Området består i dag av en blanding av hytter og bolighus, og tiltaket passer derfor inn i omgivelsene. Rehabilitering og tilbygg på fritidsboligen vil ikke representere noen ny bruk i området.

Etter dette er det vanskelig å se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. En kan heller ikke se at de hensyn formålsbestemmelsen nevner skal ivaretas, herunder hensynet til estetisk utforming av omgivelsene, blir tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Fordelene ved at det gis dispensasjon i denne saken er at dagens bygningsstruktur og situasjon opprettholdes. Ulempene anses å være marginale. Boligbygging vil medføre større inngrep i naturen da et slikt tiltak vil utløse andre krav enn en fritidsbolig.

På bakgrunn av det overnevnte bes det om at det gis dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen, jf pbl § 19-2.

2.0 Søknad om Dispensasjon fra pbl § 29-4 andre ledd

Et byggverk må ha en avstand fra nabogrense som er minst byggverkets halve høyde og ikke mindre enn 4 meter.

Tiltakshaver mener han handlet i god tro da han hadde fått anvist en tomtegrense et annet sted enn hva som ble resultatet av oppmålingsforretningen. Det omsøkte tiltaket gir mindre enn 4m avstand til nabogrense. Tilbygget reduserer avstand fra nabogrense på 5m, til 2.1m. Terrasse som ligger delvis på terreng er oppført inntil nabogrensen i nord.

Formålet bak bestemmelsen er i hovedsak av brannvern hensyn og behovet for å sikre lyd og luft mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse og hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Eiendommen grenser i nord mot en eiendom som er avsatt til LNF-formål med nærmeste bebyggelse 165m fra fritidsboligen. Terrenget er skrånende i grenseområdet med tett ukultivert skog.

Det er ikke mottatt noen innsigelser fra nabo for det omsøkte tiltaket, som ikke tilsidesetter noen av de hensyn loven skal ivareta.

På bakgrunn av det overnevnte bes det om at det gis dispensasjon fra avstand til nabogrense, jf pbl § 19-2.

Oppsummering

Vi håper med dette å ha opplyst om de mest vesentlige forhold til krav og retningslinjer i henhold til dispensasjonssøknaden. Videre ønsker vi en åpen og konstruktiv dialog rundt saksbehandlingen og bidrar gjerne med utfyllende dokumentasjon dersom det er ønskelig.

Ta kontakt med undertegnede på mob. 97662245, om det skulle det være noen spørsmål.

Med vennlig hilsen
Forum Arkitekter AS

Sara Soldal
Siv. Ark. MNAL