

Osterøy kommune
Byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
101686/2022246

Dato:
17.04.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GBNR. 145/7 I OSTERØY KOMMUNE

1 Saksforhold:

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om fradeling og påfølgende utbygging. Tiltakshaver er Kjell Reigstad.

Tiltakshaver har et ønsket om å opprette en ny grunneiendom og intern vei i henhold til vedlagt situasjonsplan. På parsellen ønsker han å bygge en enebolig.

På bakgrunn av dette søkes det i første omgang om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Plankrav, jf. KPA § 1.2.
- 2) Plassering av intern vei nærmere enn 4 meter mot felles tomtegrense, jf. pbl. § 29-4 andre ledd.

2 Regelverk:

Plan -og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd oppgir hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

1) Plankrav:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. En reguleringsplan skal styre bebyggelsens omfang og plassering og sørge for å skape et harmonisk og helhetlig byggefelt. Den skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at den plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. Tiltaket skal i dette tilfellet føres opp på en tomt i et allerede godt etablert boligfelt. En reguleringsplan vil dermed være unødvendig bruk av ressurser i dette tilfellet. Tiltaket vil kunne vurderes grundig, helhetlig og overordnet ved en ordinær byggesaksbehandling. De overnevnte hensyn vil derfor bli ivaretatt ved innsending av søknaden til kommunens plan- og byggesaksavdeling.

Videre vil tiltaket ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

I tillegg vil vi vise til at forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og avløp, i stor grad er på plass og planlagt gjennomført i nær fremtid. I forbindelse med et prosjekt i nærheten av ønsket parsell pågår det arbeid med å utbedre og legge nye VA-ledninger som ønsket parsell kan koble seg på via private stikkledninger. Slik vi har forstått det, er disse ledningene tiltenkt overført til kommunen etter ferdigstillelse, slik at andre eiendommer kan koble seg på disse. De private stikkledningene tilhørende ønsket parsell og påfølgende bolig er tiltenkt plassert i den prosjekterte veien som vises på situasjonsplanen. Videre er det i forbindelse med prosjektet i nærheten av ønsket parsell blant annet stilt krav til at det skal opparbeides trafiksikker tilkomst for kjørende og myke trafikanter.

Til slutt vil vi vise til at kommuneplanens arealdel åpner for at det kan gis byggetillatelse til nye tiltak uten regulering, dersom nye bygg kan benytte eksisterende infrastruktur og transportsystem, jf. KPA pkt. 2.12. Tiltenkt tiltak på eiendommen vil kunne benytte seg av den eksisterende og tiltenkte/planlagte infrastrukturen i området og underordne seg eksisterende bygg i nærområdet når det gjelder høyde, volum og grad a utnyttning. Påfølgende utbygging prosjekteres nærmere på et senere tidspunkt.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

2) Avstand til nabo:

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrensen etter pbl. § 29-4 andre ledd er å sikre tilstrekkelig med avstand mellom bygninger samtidig som en sikrer tilstrekkelig med lys og luft mellom byggene. I tillegg skal bestemmelsen virke forebyggende mot brannsmitte.

I denne saken er ønskelig å etablere en intern vei som skal være tilkomstveien til fremtidig bolig. I forhold til gbnr. 145/37 og 145/48 vil veien i praksis ikke føre til forringelser av ovennevnte forhold. Veien vil på ingen måter hindre utsikt eller innsyn for eksisterende boliger i området. Den vil heller ikke påvirke brannsikkerheten negativt. Veien vil i svært liten grad føre til reduksjon i muligheten for å videreutvikle egne tomter.

Ut fra en samlet vurdering kan vi ikke se at en intern vei vil komme i konflikt med de hensyn som ligger bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd vedrørende plassering av byggverk.

4 Felles drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det dispenseres fra gjeldende plan.

Fordelene ved å gi dispensasjon er blant annet at tiltakshaver får muligheten til å opprette en ny parsell og bygge på eiendommen uten å gå veien om en planprosess. En planprosess vil være svært tidskrevende og kostnadskrevende for tiltenkt tiltak.

Videre vil det være en fordel at andre boliger i nærheten av tiltenkt parsell vil kunne koble seg på de private stikkledningene frem til planlagte offentlige ledninger.

Vi mener i tillegg at det må vektlegges at tiltaket ikke fremkaller vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Det er kun snakk om å oppføre en enebolig i eksisterende boligområde på den nye parsellen. Eiendommen er egnet for bolig og er forholdsmessig i tråd med tiltaket. En reguleringsplan vil ikke gi et bedre slutningsgrunnlag enn eksisterende forhold. Vi kan heller ikke se at ønsket tiltak vil komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Fordel ved å gi dispensasjon fra avstand til nabogrense vil være at den nye parsellen sikres intern tilkomstvei på en hensiktsmessig måte.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og 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

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

