

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Postboks 1, 5293 Lonevåg

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

Dykkar ref.:

Vår ref.:
Lena Lekve

Dato: 08.05.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE MED TILTAK VED GBNR 4/129 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

I høve søknad om løyve til tiltak ved gbnr. 4/129 i Osterøy kommune, vert det søkt om dispensasjon. Tiltaket gjeld oppføring av støttemur. Tiltakshavar er Jan Willem Tams, heimelshavar av eigedomen.

Eigedomen er regulert i reguleringsplan for Dalen, gnr. 4bnr. 111 med frisktsoner, av 15.12.2004. Eigedomen er regulert til bustad, og tiltaket er soleis i tråd med gjeldande arealføremål.

Gjeldande plankart syner ei byggegrense mot veg på 4 meter. Tiltaket er planlagt plassert utanfor denne byggegrensa, og krev difor dispensasjon.

Det vert søkt om dispensasjon frå:

- Regulert byggegrense mot veg, jf. plankart i reguleringsplan av 15.12.2004.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at det gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra går fram av § 19 andre ledd. Tredje ledd nemner kva som skal vektleggast i vurderinga.

«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 ulempene. 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 går fram av forarbeida at ein i vurderinga kun skal legge vekt på forhold som tek i vare generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal framleis først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Vurderingane av fordelar og ulemper skal skje etter ei samla vurdering. Vurderingane etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendingskjøn (Prop. 169 L 2020-2021).

Grunnar for å gje dispensasjon

Omsynet bak regelen

Formålet med byggjegrense mot veg er å sikre planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken kan gå på ein måte som trafikantane og samfunnet er tent med, jf. veglova § 1a. Vidare er det ei overordna målsetting for vegstyresmaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.

Tiltaket er planlagt oppført med ein minste avstand til vegen på 1,7 meter. Vidare er minste avstand til vegmidte 3,8 meter. Sjå vedlagt situasjonsplan.

Vegen er privat og vert nytta som tilkomstveg av til saman 9 eigedomar. Då byggefeltet er ferdig utbygd vil det ikkje vera rom for ytterlegare utbygging, slik at auka bruk av vegen vil vera lite aktuelt.

Vidare har vegen ei regulert breidd på 5 meter som i plan er vurdert som tilstrekkeleg breidd for planlagt bruk. Eventuell utviding av vegen vil soleis vera i strid med gjeldande plan, og vil mest truleg heller ikkje vera aktuelt å gjennomføra då området er ferdig utbygd.

I vedlagt situasjonsplan er det vist gjeldande frisisiktzone for avkøyrsla til eigedomen. Planlagt tiltak vil ikkje koma i konflikt med frisisiktsona, og endrar soleis ikkje dagens situasjon på dette området. Trafikktryggleiken er med dette ivareteken, både for eigedomen i seg sjølv og for naboane og brukarane av vegen, og trafikken kan halde fram som tidlegare på ein måte som både trafikantane og samfunnet er tent med.

På bakgrunn av ovannemnte kan me ikkje sjå at tiltaket vil koma i konflikt med framtidig planlegging, bygging, drift og vedlikehald av vegen. Omsynet bak byggjegrensa mot vegen er soleis ivareteke og ikkje sett til side i vesentleg grad.

Fordelar og ulemper

Bakgrunnen for plassering av støttemuren er å kunne opparbeide eit betre uteareal på eigedomen. Tiltakshavar har fått samtykke frå naboen ved gbnr. 4/128 for plassering 0,3 meter frå nabogrensa. Sjå vedlagt. Tiltakshavar ynskjer opparbeiding av mest mogleg uteareal på denne delen av tomta, då her er mest sol og soleis ein attraktiv del av eigedomen. Ein fordel ved å gje dispensasjon er soleis at muren vil bidra til ein auka bukvalitet på eigedomen.

Muren i seg sjølv vil i tillegg bidra til sikring av massar mot naboeigedom gbnr. 4/128. Fordelen er då at tiltaket vil fungera førebyggjande mot framtidig skade på nabotomta. Dette vil vera positivt både for tiltakshavar og nabo.

Fordelen med ein mur istadenfor ei fylling er óg at muren vil ta mindre plass enn ein fyllingsfot, slik at ein får utnytta eigedomen mest mogleg. Ein unngår med dette at ein har område på eigedomen som på mange måtar vil vera ubrukeleg.

Avslutningsvis vil ein dispensasjon også vera ein fordel for det visuelle kring tiltaket. Ein mur vil helst sjå betre ut enn ei tilgrodd fylling, slik forholda er i dag. Tiltaket vil soleis gje eit positivt løft både på dei to eigedomane gbnr. 4/129 og 4/128, samt vera positivt for området i heilskap.

Ulempa med å gje dispensasjon er at ein går i mot ein gjeldande reguleringsplan, som har vorte utarbeidd gjennom ein lang planprosess. Når omsyna bak byggjegrensa likevel er ivareteke, bør ikkje denne ulempa få særleg vekt.

Me kan elles ikkje finna andre ulemper ved å gje dispensasjon til tiltaket.

Oppsummert finn me at fordelane med å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilkårå for dispensasjon er soleis oppfylt, og bør innvilgast.

Med venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkoconsult.no