

Osterøy kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref.:
23/1563

Vår ref.:
2022246

Dato:
25.08.2023

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ DISPENSASJONSSØKNAD VED GBNR. 145/7 I OSTERØY KOMMUNE

1 Saksforhold:

Arkoconsult AS sendte på vegne av tiltakshaver Kjell Reigstad, den 16.05.2023, inn søknad om dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om fradeling og påfølgende utbygging, herunder bolig og vei. Det ble i den forbindelse søkt om dispensasjon fra plankravet gitt i KPA pkt. 1.2 og plassering av intern vei nærmere enn 4 meter mot felles tomtegrense, jf. pbl. § 29-4.

Kommunen ga i brev datert 14.08.2023 avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for opprettelse av ny grunneiendom og dispensasjon fra avstand til nabogrense for plassering av tilkomstvei 0,0 meter fra eiendomsgrensa.

På vegne av tiltakshaver klager vi på avslaget som ble gitt.

2 Begrunnelse for klage:

2.1 Rettslig grunnlag:

Ved dispensasjonssøknader er det pbl. § 19-2 som oppstiller vilkårene for dispensasjon. Det avgjørende for om det skal gis dispensasjon bygger på om to kumulative vilkår er oppfylt:

1. Blir hensyn bak bestemmelsen eller nasjonale eller regionale interesser" vesentlig tilsidesatt" gjennom dispensasjonen?
2. Er fordelene med dispensasjon" klart større" enn ulempene?

Vi vil i det følgende gå igjennom hvorfor vi mener at det bør gis dispensasjon, herunder belyse at de materielle vilkår for dispensasjon er oppfylt. Vi vil også kommentere avslagsgrunnene til kommunen under.

2.1.1 Plankrav – vilkår for dispensasjon:

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Plankravet må vurderes opp mot det konkrete tiltaket som i dette tilfellet er opprettelse av ny grunneiendom og påfølgende utbygging, herunder bolig og vei. Fradeling av ny parsell skal i dette tilfellet skje i et allerede etablert boligfelt, hvor infrastrukturen i utgangspunktet allerede er på plass. 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.

En reguleringsplan vil i dette tilfellet ha marginal effekt på området ettersom eiendommen hvor tiltaket ønskes gjennomført, allerede er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Arealdisponering vil bli tilsvarende som i dag, og vi kan dermed ikke se hvordan en reguleringsplan skal ha en vesentlig effekt på arealdisponeringen. En fremtidig bolig på den nye parsellen vil måtte følge gjeldende krav i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel setter begrensinger på hva som er tillatt i området.

Videre 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. Tiltent tiltak på eiendommen vil kunne benytte seg av den eksisterende infrastrukturen i området og underordne seg eksisterende bygg i nærområdet når det gjelder høyde, volum og grad av utnytting.

Det å kunne gjennomføre ønsket tiltak på en eiendom som nærmest fremstår som en resttomt i et etablert boligområde, vil være positivt sett opp mot sentrumsformålet. I et område tett opp til sentrumsformålet er det ønskelig med fortetting. Å kreve en reguleringsplan på en tomt som kan defineres som en resttomt, vil være unødvendig bruk av ressurser.

Videre vil det være mer naturlig å pålegge større utbyggere kravet om reguleringsplan, slik at infrastrukturen kan oppgraderes dersom kommunen mener dette er nødvendig. Det vil være svært kostnadskrevende dersom en enkeltperson blir pålagt kravet om reguleringsplan for en enkelt tomt. Dette er ikke særlig gunstig samfunnsøkonomisk, og det kan skape en ubalanse ellers i området ved at en enkelt tomt blir underordnet en reguleringsplan.

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 tiltent tiltak.

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 beslutningsgrunnlag enn eksisterende forhold. Vi kan heller ikke se at ønsket tiltak vil komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum, og at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Vilårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

2.1.2 Avstand til nabo – vilkår for dispensasjon:

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.

Videre er det kun snakk om at det skal etableres en boenhet på den nye parsellen, slik at veien verken vil føre til særlig veitrafikk eller støy og støv fra denne.

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.

Fordel ved å gi dispensasjon fra avstand til nabogrense vil være at den nye parsellen sikres intern tilkomstvei på en hensiktsmessig måte som tar hensyn til eksisterende veiareal. Dette gjør at man i mindre grad må gjøre ytterligere terrenginngrep. Se under i pkt. 2.2 for begrunnelse av veiens plassering.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum, og at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

2.2 Kommentarer til kommunens vedtak:

Kommunen nevner blant annet i sin begrunnelse at de vurderer at hele boligområdet på nordsiden av den kommunale veien, som ligger på gnr. 145, kan regnes som et avgrenset boligfelt. I dette feltet er det oppført 4 boliger på 4 boligtomter. Videre er det 4 andre fradelte boligtomter innenfor det avgrensede området som det ikke er ført opp boliger på. Kommunen legger til grunn at det bare er en liten del av boligområdet som er utbygd, og at dette kan tyde på at behovet for nye uregulerte boligtomter i området ikke er stor.

Det at flere tomter står ubebygde i området, kan tyde på at det er stilt for strenge krav ved utbyggingen på disse resttomtene. Vi viser her til kravene som ble stilt ved opprettelse av grunneiendommen med gbnr. 145/145. Det å kreve utarbeidelse av en reguleringsplan for en enkelt tomt ved oppføring av bolig, vil ikke i særlig stor grad være hensiktsmessig for området. Kravet om reguleringsplan på slike tomter er hovedgrunnen til at disse tomtene ikke har blitt bebygde. Behovet for boligtomter kan likevel være stor selv om de til nå ikke er bebygde. Området ligger tett opp til et sentrumsområde hvor det er ønskelig med fortetting, og slik sett er tomtene attraktive.

Videre legger kommunen vekt på at det er flere uavklarte konflikter med hensyn til vei, vann- og avløpsledninger, og at disse forholdene derfor bør avklares i en planprosess.

Her ønsker vi vise til vedtak om dispensasjon for fradeling av 3 nye boligtomter ved gbnr. 145/136 – saksnummer 006/22 i Plan- og kommunalteknisk utvalg. I dette vedtaket er det stilt vilkår om blant annet vei, vann og avløp i forbindelse med oppføring av boliger på de nå fradelte eiendommene. I denne saken er det en større utbygger, Mjelde Bygg AS, som har fått kravene om å utbedre blant annet infrastrukturen i området. Større utbyggere som Mjelde Bygg AS vil i mye større grad ha resursene til å utbedre området, og kravene anses forholdsmessig ut fra deres planer om å etablere flere boliger. Dette vedtaket indikerer at området er tiltenkt utbedret av en utbygger. Av den grunn vil det være naturlig for tiltakshaver å kunne benytte seg av infrastrukturen som er tiltenkt i området så snart dette blir etablert.

I tillegg legger kommunen vekt på at det bør undersøkes om det er mulig å etablere alternativ tilkomstvei før etablering av nye boliger i området, særlig på bakgrunn av stigningen på veien og med fokus på at folk skal kunne bo der så lenge som mulig.

Det er undersøkt hvorvidt veien som blant annet går over gbnr. 146/33 kan forlenges frem til den nye parsellen, men i dette tilfellet har ikke hjemmelshaver av eiendommen ønsket dette. Selv om en reguleringsplan vil kunne legge til grunn at en vei er mest hensiktsmessig over denne eiendommen, må de privatrettslige forholdene være på plass – det vil alltid være hjemmelshaver som har den juridiske rådighet over egen eiendom. På bakgrunn av dette har den mest fornuftige løsningen vært å plassere tilkomstveien slik den er vist på tegning, ettersom de privatrettslige forholdene ikke på plass.

I forhold til tilgjengeligheten vil vi vise til at det ikke stilles generelle krav til stigningsforholdet på private adkomstveier frem til egen eiendom, foruten om i de tilfeller der den private veien møter offentlig vei. Dette er ikke tilfellet i denne saken ettersom veien kobler seg på en eksisterende privat vei og ikke offentlig vei. Tiltent adkomstvei vil være fullt ut brukbar, også for utrykningskjøretøy, selv om den kan fremstå bratt. Videre er det vanskelig å oppnå bedre stigningsforhold på veien når deler av veistrukturen allerede er lagt, uten at det medfører vesentlige terrenginngrep. Det å måtte gjøre om på eksisterende veistruktur er i tillegg kostnadskrevende. En må derfor kunne ta utgangspunkt i de forholdene som allerede er etablert innenfor området. Trinnfri gangadkomst til bolig fra parkering må tilfredsstille dagens tekniske krav, om unntaket ikke gjør seg gjeldende. Kravet om trinnfri gangadkomst legger derfor til rett for tilgjengelighet.

I forhold til søknad om dispensasjon fra avstand til nabogrense, påpeker kommunen at det kan være utfordringer knyttet til terrengforholdene og at det ikke er tatt hensyn til mottatte nabomerknader ved plassering av vei. Vi viser her til begrunnelsen over.

Samlet sett avslår kommunen dispensasjonssøknadene basert på forholdene omkring vei, vann, avløp, naboforhold, helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet.

Til dette vil vi vise til at kommunen allerede ved flere anledninger har gitt dispensasjon fra plankravet ved opprettelse av ny grunneiendom. Videre har kommunen som praksis å gi dispensasjon fra plankravet til oppføring av boliger på fradelte boligtomter i byggeområdet bolig. Vi kan ikke se at det skal være grunnlag for å behandle sakene innenfor samme område ulikt, og mener derfor at dispensasjon bør gis.

Tiltakshaver ønsker også å understreke at verken Vestland fylkeskommune eller Statsforvalteren har kommet med uttale i saken. Dette kan trekke i retning av at de ikke har innvendinger til dispensasjonene.

Avslutningsvis vil vi påpeke at det er positivt at eiendommene som i dag står ubebygde innenfor et areal av satt til boligformål blir benyttet til bolig. Dette er også positivt for fortettingen i området. Den tiltenkte parsellen egner seg godt til utbygging da den avgivende eiendommen ellers er bratt.

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

