

Osterøy kommune

Byggesaksavdelingen

Rådhuset, 5282 Lonevåg

Lonevåg 12. oktober 23

Deres referanse:

Vår referanse: **Jan-David Antonsen**

DISPENSASJONSSØKNAD Gnr. 13, Bnr. 261

I forbindelse med søknad om oppføring av ny enebolig i Fugledalen Boligfelt søkes det iht. plan- og bygningsloven §19-1 om følgende dispensasjon:

- Det søkes om dispensasjon fra byggegrense i vest i plankart for Fugledalen Boligfelt Hatland jf. plan- og bygningsloven §§12-4 og 12-7 nr. 2

Hensynet bak bestemmelsen:

- Hensynet bak byggegrensene er å ivareta lys og luft rundt bygninger, å sørge for frie siktlinjer langs vei og å hindre brannspredning mellom eiendommer.
- Sekundært kan en si at byggegrensene skal være førende for plassering av uteoppholdsareal og forhindre at det bygges tett på skråningen i vest, men det ser ikke ut til å være intensjonen.

Hvorfor tilsidesettes ikke hensynet:

- Det fremstår som at byggegrensen er satt til 4 meter fra de fleste nabogrenser i delfeltene i reguleringsplanen. Mot vei er byggegrensen noen steder redusert til 2,5 meter. Som et grunnprinsipp er det fornuftig med en byggegrense, men i noen tilfeller er det unødvendig. En kan få en situasjon hvor byggegrensen i liten – eller ingen – grad ivaretar hensynene bak bestemmelsen. Dette er en slik situasjon.

Side 1 av 2

- I vest er det et friluftsområde med bratt terreng. Det er ikke aktuelt med videre utbygging der.
- Skråningen begynner ikke umiddelbart utenfor nabogrensen. Derfor vil en få god terrengtilpasning mot vest. Plasseringen medfører ikke vanskeligheter med bruk og vedlikehold av boligen.

Fordeler:

- Godkjenning gir boligen en bedre plassering på tomten. Et alternativ til å bygge over byggegrensen i vest er å trekke boligen lengre mot øst, hvor det ikke er noen byggegrense. Det er uheldig fordi en i så fall bygger tettere på gnr. 13 bnr. 262. Paradoksalt nok er det ved å bryte byggegrensen mot vest at en best ivaretar hensynene bak bestemmelsen.
- Godkjenning muliggjør bygging av dobbel garasje slik at terrengparkering reduseres.
- Boligens utforming skaper et stor og skjermet uteoppholdsareal på baksiden av huset.
- En godkjenning har ingen konsekvenser for siktlinjer, mens det vil medføre positive konsekvenser for lys, luft og hindring av brannspredning.
- Tiltakshaver blir i stand til å bebygge eiendommen iht. egne ønsker og behov
- Eier av gnr. 13 bnr. 244, som er nærmeste nabo mot vest, samtykker til byggeplanene

Fordelene er større enn ulempene:

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket får ikke negative konsekvenser for hensynene byggegrensen er ment å ivareta. Derimot er det en fordel for hensynene bak bestemmelsen at dispensasjonssøknaden innvilges. Dessuten det medfører også andre fordeler.

Med vennlig hilsen

Bergan Bygg AS



Jan-David Antonsen

Side 2 av 2