

Osterøy kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
100045/2022055

Dato:
30.11.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 146 BNR. 80 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med fremtidig søknad om oppføring av garasje ved gbnr. 146/80 i Osterøy kommune. Tiltakshaver er Ronny Øksnes.

Tiltakshaver har et ønske om å oppføre en garasje ved gbnr. 146/80, slik at han kan plassere ulike kjøretøy i garasjen istedenfor utenfor egen bolig. Garasjen er dermed inntegnet med en gesimshøyde på ca. 5.1 meter og et gjerde på 1 meter oppå taket.

Kommunen har gitt tilbakemelding om at det er nødvendig å søke om dispensasjon fra arealformålet da det søkes om oppføring av garasje før det er søkt om oppføring av bolig på eiendommen. Ettersom garasjen plasseres over to områder innenfor planen - B1 og BKS01, søkes det om dispensasjon fra begge arealformålene.

Videre søkes det om dispensasjon fra rekkefølgekrav.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

1. Arealformålet i områdereguleringen for Valestrand sentrum – B1 og BKS01.
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen pkt. 1.37 om at det må opparbeides lekeplass på minimum 100 m² ved BLK_08 før det blir gitt brukstillatelse for nye tiltak.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 første ledd åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner 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 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 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)).

Grunner for å gi dispensasjon

1) Arealformål

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I dette tilfellet er det ønskelig å føre opp en ny garasje på eiendommen. En garasje vil ikke direkte være i strid med arealformålet da det er normalt for bolighus å ha garasjer på eiendommen. Ønsket type bebyggelse vil derfor fortatt være i tråd med hva som er ønskelig innenfor området.

Garasjen utgjør i mindre grad behovet for endret infrastruktur, da det kun er ønskelig å forflytte den faktiske parkeringssituasjonen ved gbnr. 146/72 til garasjen ved gbnr. 146/80. En garasje vil heller ikke medføre vesentlige ulemper for eksisterende omgivelser, da det i utgangspunktet er ønskelig med bebyggelse på eiendommen, i henhold til gjeldende områdeplan. Tiltaket er vist med flatt tak slik at det i senere tid vil være mulig å føre opp påbygg på garasjen som kan benyttes til bolig. Tiltaket vil således legge til rette for ønsket arealformål, bolig, og en fortetting i planområdet.

Formålet med plan- og bygningsloven er å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, jf. pbl. § 1-1 første ledd. Slik vi ser det vil tiltaket ha minimale konsekvenser for samfunnet og fremtidige generasjoner, da tiltaket blant annet legger til rette for videreutvikling av eiendommen i senere tid. Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar ønsket om boliger og tilhørende bygninger i planområdet. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være til hinder for dette, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir tilsidesatt.

Ut fra dette kan vi ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

2) Rekkefølgekrav

Formålet med å fastsette rekkefølgekrav bygger på ulike hensyn, avhengig av hva rekkefølgekravet er relatert til. I denne saken omhandler rekkefølgekravet opparbeiding av

lekeplass. Formålet med slike krav begrunnes i hovedsak med behovet for å legge til rette lek og rekreasjon, særlig for barn.

Oppføring av en garasje på eiendommen medfører ikke økning i antall boenheter i området. Tiltaket vil således ikke medføre tilflytting av folk og behovet for å opparbeide en lekeplass vil derfor ikke endres i forhold til dagen situasjon. Boenhetene innenfor planområdene B10 og BKS01 har gode uteoppholdsarealer på egen eiendom som i dag benyttes og er tilstrekkelig for lek og rekreasjon. Ansvarlig søker mener saken ville stilt seg annerledes om omsøkt tiltak medførte ytterligere boenheter i området.

Videre vil vi vise til at det er mulig å benytte området som er avsatt til lekeplass da hele arealet anses for å være et naturlekeareal i dag. Arealet kan dermed fortsatt benyttes til lek og rekreasjon.

Sett opp mot nasjonale og regionale interesser vil det være vesentlig at kommunen ivaretar ønsket behovet for lekeareal i nærområdet. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil utløse et behov for opparbeidelse av lekeplass, og anser derfor at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Basert på dette kan vi ikke se at bakenforliggende hensyn blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Fordeler/ulempes med tiltaket

Av ulemper vil vi nevne at en dispensasjon kan svekke planen som et styringsdokument.

Av fordeler vil vi nevne at tiltaket legger til rette for bolig i fremtiden, i henhold til arealformålet i planen, da tiltaket føres opp med flatt tak og en konstruksjon som i senere tid tåler et påbygg som kan benyttes til bolig.

I tillegg vil ønsket tiltak i større grad hindre parkering av større kjøretøy på naboeiendommen. Dette vil igjen skape bedre estetikk i området og forbedre trafiksikkerheten i større grad enn nåværende situasjon.

Videre vil det ikke være forholdsmessig å kreve opparbeidelse av en lekeplass for oppføring av en garasje. De kostnader som tiltakshaver vil få ved krav om opparbeidelse av uteareal vil være uforholdsmessig sett opp mot ønsket tiltak.

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 de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.



Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkokoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkokoconsult.no

