

Radøy kommune  
Byggesaksavdelingen

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref.:

Vår ref.:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
29.6.2017

## **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT NABOEIENDOM, GBNR. 88/15 I RADØY KOMMUNE.**

### **Saksforhold**

Det søkes herved om dispensasjon fra byggegrense mot naboeiendom ved gnr. 88, bnr. 15 i Radøy kommune. Tiltakshaver er Thomas Frantzen. Tiltaket gjelder godkjenning av eksisterende forstøtningsmur på eiendommen.

Det følger av pbl. § 29-4, 2. ledd at det ikke kan bygges nærmere nabogrense enn 4 meter med mindre nabo samtykker i dette eller det etter kommunens vurdering kan gis dispensasjon fra kravet, jfr. bestemmelsens 3. ledd, bokstav b.

Deler av muren overskrider byggegrensen mot naboeiendom. Ettersom det ikke foreligger samtykke fra alle berørte naboer, må det søkes om dispensasjon.

### **Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpassning.

I denne saken er det tale om å legalisere en allerede eksisterende forstøtningsmur. Denne er oppført i byggestein. Muren er derfor ikke brannfarlig og den kommer således ikke i konflikt med ovennevnte hensyn. Videre er den heller ikke til hinder for luft- og lysforhold for

nærmeste nabo, og forstøtningsmuren vil ikke medføre økt innsyn ettersom toppkoten på muren er noe lavere enn gulvkoten på boligen.

Etter dette kan vi ikke se at tiltaket kommer i konflikt med noen av de ovennevnte hensyn.

Fordelene ved at tiltakshaver får godkjenning for forstøtningsmuren er at han får planert tomten på en hensiktsmessig måte. Den sikrer et godt uteoppholdsareal som er plant og funksjonelt for alle aldersgrupper. Videre tilfører den eiendommen ekstra markedsverdi og gjør det mer attraktivt som boligområde. Vi ser ingen større ulemper ved at muren blir stående.

Basert på ovennevnte argumentasjon, bør dispensasjon gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Inge A. Johannessen

Jurist, Byggesak

Fossen Senter, Postboks 103  
Valestrandsfossen 99245581  
Org. nr. 918 269 665

Direkte: +47 56390005

Fax: +47 56191130

Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)



Arkoconsult AS