

Byggesakskontoret AS
Seierstengata 22
1608 Fredrikstad

13. september 2018

Karmøy kommune

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSE OG FRA UTNYTTELSESGRAD

Eiendom 142/589, Lundevegen 20, 426 Torvastad

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom, søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelse, samt fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad. Tiltaket består av å rive carporten som er bygd sammen med boligen samt bygge et nytt tilbygg som skal brukes til garasje.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 405.1 «Storesund», stadfestet 17.02.1982, og omsøkte tilbygg ligger i område avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 4 sier følgende:

«Bebygget areal må ikke overstige 20 % av netto tomteareal. Garasje inntil 25 m² regnes ikke med i bebygget areal.»

Omsøkte tilbygg medfører at utnyttelsesgraden blir på 20,4 %, og er av den grunn i strid med ovennevnte bestemmelse. Vi søker om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 4.

Plan- og bygningslovens § 29-4 sier:

«Hvis ikke annet er bestemt i [reguleringsplan], skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Omsøkte tilbygg vil ha en minste avstand til nabogrense på 2,5 meter, og er således i strid med denne bestemmelse. Vi søker om dispensasjon for omsøkte plassering.

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovs (plandelen)

kapittel 19. Loven fastslår følgende i §19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det kreves altså at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved vurdering av dispensasjon fra de nevnte forhold, bør man stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Vi vil videre redegjøre for at disse betingelsene er oppfylt, og at forholdene ligger til rette for å kunne gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Utnyttelsesgrad

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende utnyttelsesgrad er å sikre at det blir tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen, samt at eiendommene i området skal være forholdsvis likt utnyttet.

Vi mener det er flere grunner til at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

- Det er snakk om en overskridelse på så lite som 0,4 %.
- Denne overskridelsen er ikke merkbar for naboer, og nesten ikke målbar heller.
- Omsøkte eiendom grenser på den ene siden inntil grøntområde, og på den andre siden mot et næringslokale med stor åpen eiendom. Dette bidrar til at omsøkte tiltak ikke virker å være for hardt utnyttet.
- Viser i tillegg til likebehandlingsprinsippet da det kan se ut som at det på andre eiendommer er godkjent utnyttelsesgrad innenfor samme plan som har en høyere utnyttelse enn det planen sier.

Når det gjelder fordeler kontra ulemper, ser vi ingen ulemper ved å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen. Det er derimot store fordeler for tiltakshaver å få omsøkte dispensasjon.

Avstand til nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende avstand til nabogrense er hovedsakelig av brannsikkerhetshensyn, samt at nabo må ha mulighet til å kunne bygge med tilsvarende avstand til nabogrense.

I denne saken dreier det seg om at tilbygget kommer nærmere et område som er regulert til felles lek/grøntområde. På dette regulerte grøntområdet vil det ikke bli ført opp noen bygninger, så hensynet med tanke på brannsikkerhet vil ikke bli tilsidesatt.

Det samme kan sies om naboens mulighet til å bygge på sin side av nabogrensen; det vil aldri bli bygd noe på den andre siden av nabogrensen da dette området er regulert til grøntområde. Hensynet bak bestemmelsen vil ikke bli tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Også her har vi prøvd å finne ulemper ved å innvilge dispensasjon. Vi har dessverre ikke klart å finne noen tydelige ulemper med dispensasjon. Vi ser derimot store fordeler for tiltakshaver å få omsøkte dispensasjon.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.

For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense. Vi håper kommunen kan imøtekomme denne søknaden.

Dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 696 76 802.

Vennlig hilsen

Byggesakskontoret AS
Thomas Hansen