

Vedlegg B1

Ketil Lillevik
Jomfru Winthers vei 8
1540 Vestby

15. oktober 2018

Vestby kommune

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSE, AVSTAND TIL REGULERT GANG- OG SYKKELVEI, SAMT FRA UTNYTTELSESGRAD

Eiendom 6/350, Jomfru Winthers vei 8, 1540 Vestby
Tiltakshaver: Ketil Lillevik

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom, søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende utnyttelsesgrad og avstand til regulert gang- og sykkelvei, i tillegg til at det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandskrav. Tiltaket består av å bygge tilbygg til eksisterende bolig.

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 0023 «Pepperstad skog felt B», med endringer godkjent 05.03.2008. Eiendommen er avsatt til boligformål.

Gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 4.1 *Tillatt tomteutnyttelse* sier følgende:

«Eneboliger i reguleringsfelt B, tomt 1-5 - 136 m² T-BRA».

Omsøkte tilbygg medfører at vi får en litt høyere tomteutnyttelse enn dette (total tomteutnyttelse på 148 m²). Det søkes om dispensasjon fra nevnte bestemmelse.

Gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 3.3 sier:

«For plassering av bebyggelse der byggelinje ikke er angitt på plan gjelder at bebyggelse ikke må plasseres nærmere regulert veikant enn ... 4 meter mot gangvei».

Tilbygget vil komme nærmere regulert gangvei enn 4 meter, og det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelse.

Plan- og bygningslovens § 29-4 sier:

Vedlegg B1

«Hvis ikke annet er nevnt 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 komme nærmere nabogrense enn 4 meter, og det søkes om dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse.

- - -

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 bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsene 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.

Tillatt tomteutnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende tomteutnyttelse er å forhindre at det blir for mye bygningsmasse på eiendommen samt at man skal ha tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

Omsøkte tilbygg vil medføre at tomteutnyttelsen overstiges med kun 12 m² BRA. Dette må sies å være en beskjeden overskridelse, og bestemmelsen kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved en såpass liten overskridelse.

Omsøkte tilbygg fører ikke til at bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt da omsøkte tilbygg vil plasseres på et område av tomten som ikke brukes som uteoppholdsarealer i dag. Eksisterende uteoppholdsarealer vil med andre ord ikke bli påvirket ved oppføring av omsøkte tilbygg, da eksisterende uteoppholdsarealer på eiendommens sør- og vestsida er tilstrekkelig.

Vedlegg B1

Alternativt kan man se for seg at man bygger på boligen med én ekstra etasje, men det vil igjen være til mer ulempe for naboer enn omsøkte beskjedne tilbygg.

Angående bygningsmasse på eiendommen, så er dette allerede et område med forholdsvis mye bygningsmasse på eiendommene. Tilbygget vil ikke være til sjenanse eller noe hinder for noen av naboene, verken hva gjelder utsikt eller nabos utnyttelse av sin eiendom.

Den generelle ulempe ved å tillate dispensasjon fra gjeldende bestemmelser er at disse da etter hvert kan miste sin kraft. Når det er sagt så vil ikke alle bestemmelser passe like godt, eller vil ha sin fulle anvendelse, på alle typer eiendommen og tiltak. Vi kan ikke finne noen særlige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 4.1 vedrørende tomteutnyttelse i vårt tilfelle.

Det vil som nevnt tidligere være en ganske beskjeden overskridelse av tomteutnyttelsen etter oppføring av tilbyggene. Oppføring av omsøkte tilbygg vil ikke føre til at tomten fremstår som overbebygget, og det vil fortsatt være nøyaktig de samme uteoppholdsarealene på eiendommen. På grunnlag av dette må det derfor kunne sies at fordelene er større enn ulempene.

I tillegg kan nevnes at:

- Omsøkte tilbygg vil føre til at brukbarheten av boligen økes betraktelig
- Tilbyggene er forholdsvis små og ruver ikke
- Boligen er i kun én etasje med lav takvinkel

Reguleringsbestemmelsene er overordnede bestemmelser som ikke vil passe like godt i alle saker, og den vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken.

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon fra bestemmelsen om tomteutnyttelse ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene.

Avstand til gangvei

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende avstand til regulert gangvei er å forhindre at bebyggelse blir for stor og dominerende i nærheten av gangvei. Dersom bebyggelsen ligger for tett inntil gangvei kan gangveien oppfattes som litt privat, og brukere av gangveien kan av den grunn vegre seg for å bruke denne.

Dette forholdet har vi vurdert, og kommet til at dette hensynet ikke blir tilsidesatt i vår sak. Grunnen til det er at vi ligger innerst i gang- og sykkelveien, og at det av den grunn ikke er noen som ferdes forbi vår eiendom.

I tillegg vil vi anføre:

- For å få til en hensiktsmessig plassering og utnyttelse av tomta, er det ønskelig med omsøkte plasseringer.
- Omsøkte tilbygg er i kun én etasje, så boligen vil uansett ikke virke verken stor eller dominerende.

Vedlegg B1

- Likebehandlingsprinsippet i og med at det er en rekke boliger som har blitt oppført nærmere gang- og sykkelveg innenfor samme område av reguleringsplanen.
- Dispensering fra reguleringsplanen i denne saken er med andre ord i tråd med gjeldende praksis i området.

Den generelle ulempe ved å tillate dispensasjon fra gjeldende bestemmelser er at disse da etter hvert kan miste sin kraft. Når det er sagt så vil ikke alle bestemmelser passe like godt, eller vil ha sin fulle anvendelse, på alle typer eiendommen og tiltak. Vi kan ikke finne noen særlige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 3.3 vedrørende avstand til regulert gangvei i vårt tilfelle.

Med bakgrunn i ovennevnte vil vi få uttrykke at dispensasjon fra byggegrensen mot gangvei ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene.

Avstand til nabogrense (pbl § 29-4)

Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre at store bygninger kommer for nært nabogrense, samt å sikre sol og lys til naboeiendommer. Både estetiske og sikkerhetsmessige hensyn er inne i bildet her, med hovedvekt på brannsikkerhet. Videre sikres det at alle naboene har samme muligheter til å utnytte tomtearealet sitt dersom de senere skulle ønske å bygge noe på sin side av grensen.

Eiendommene som tilbyggene kommer for nært inntil er ikke eiendommer som kan bebygges. De er i planen avsatt som *annet fellesareal*, *friområder* og *gang- og sykkelvei*. Ingen av disse eiendommene kan bebygges, og brannsikkerhetsaspektet overfor disse eiendommene vil være ivaretatt.

Boligen vår er en lav bygning i kun én etasje med lav takvinkel. Selv om tilbyggene plasseres nærmere nabogrense, så vil ikke hensynet bak bestemmelsen bli tilsidesatt da boligen fremstår som lav og ikke som en stor bygning.

I tillegg vil vi vise til likebehandlingsprinsippet og nevne at det er andre boliger som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter innenfor samme reguleringsplan.

Vi har fått samtykke fra eier av eiendom 6/353, og vi vil sørge for at de deler av tilbygget som kommer nærmere hans bolig enn 8 meter vil føres opp med tilstrekkelig brannmotstand.

For å få til en hensiktsmessig plassering og utnyttelse av tomten min er det sterkt ønskelig med omsøkte plassering

Den generelle ulempe ved å tillate dispensasjon fra gjeldende bestemmelser er at disse da etter hvert kan miste sin kraft. Når det er sagt så vil ikke alle bestemmelser passe like godt, eller vil ha sin fulle anvendelse, på alle typer eiendommen og tiltak. Vi kan ikke finne noen særlige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 i vårt tilfelle.

Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsen i denne saken. Man må også

Vedlegg B1

kunne si at fordelene ved å kunne føre opp tilbyggene slik de er omsøkt er større enn ulempene. Videre vil skjønn og rimelighet tilsi at hensynene bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken.

- - -

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 tomteutnyttelse, avstand gangvei og avstand nabogrense. Vi håper kommunen kan imøtekomme denne søknaden.

Dersom det skulle være behov for flere opplysninger, kan jeg kontaktes på telefon 930 12 594.

Vennlig hilsen

Ketil Lillevik