

Vår ref. 21067 – Halden terrasse 6 – Snarøya

**Vedr. dispensasjon fra plankrav og 15 meters byggegrense mot kommunal veimidt-
Halden terrasse 6, Gnr. 44 Bnr.290 – Bærum kommune, kunde Steffen Sletvold**

I forbindelse med søknad om fradeling av 2 nye boligparseller søkes det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §3.3 vedrørende plankrav samt veilovens §29 vedrørende 15 meters byggegrense mot kommunal veimidt.

Plankrav

Arealdelen gir unntak fra plankrav for opprettelse av eiendom med en tomtestørrelse på minst 800 m² for oppføring av én ny enebolig, men siden eiendommen omfattes av uregulert vei så utløses krav til dispensasjon fra plankrav.

Hensikten med en detaljregulering er å kunne skape forutsigbar utbygging og en hensiktsmessig utnytting av områder avsatt til bygging i kommunen.

Eiendommen hvor tiltaket omsøkes oppført er avsatt til boligbebyggelse og ligger i et utbygget område. Parsellene som ønskes fradelt vil kunne oppfylle vilkår til arealdelens bestemmelser om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, parkering, adkomst etc.

Når det gjelder en såpass beskjedne fradeling i et allerede utbygget område vil det være mer hensiktsmessig med en dispensasjonsbehandling enn en detaljregulering. Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet medfører ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen. En regulering i dette tilfellet vil være uforholdsmessig ressurskrevende både for tiltakshaver og kommune.

En dispensasjon fra plankravet vil ikke kunne skape en uheldig presedens for større utviklingsprosjekter.

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil forringe hensynet bak plankravet, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

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.”

Byggegrense mot vei

Med hjemmel i Veglovens § 29 søkes det med dette om dispensasjon/særskilt løyve for bygging nærmere kommunal veg enn tillatte 15 m fra veimidt.

Siden deleplan viser at fremtidig bolig på parsell A vil plasseres oppføring av bolig og garasje nærmere kommunal veg enn 15 m. Det søkes derfor om dispensasjon/særskilt løyve fra Veglovens § 29 for oppføring som vist i byggesøknaden.

Dispensasjonshjemmelen ligger i veglovens § 30. Det er vår vurdering at det ved dispensasjon fra veglovens § 29 bør gjøres en konkret vurdering av tiltaket og konsekvens av å bryte byggegrensen. I den forbindelse anføres følgende:

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot ”offentlige veger” er å ha viss kontroll med ny bebyggelse som føres opp i nærheten av eksisterende vei, dette blant annet med tanke på vedlikehold og eventuell utvidelse av veien senere. Hensynet bak bestemmelsen omfatter også ivaretagelse av trafiksikkerhet som for eksempel siktlinjer og lignende.

Fremtidig bolig vil ligge så pass langt fra vegen at det fortsatt vil være tilstrekkelig med arealer for både vedlikehold og eventuell utvidelse av vegen. Omsøkte bolig vil derfor ikke forhindre vedlikehold av vegen eller utvidelse av denne.

Oppføring av boligen som omsøkt kan, slik vi vurderer det, ikke sies å kunne skape noen fare for trafiksikkerheten. Bygningen blir ikke plassert i siktlinjer og minste avstand fra veimidt er 10 m.

Vei og trafikk har tidligere gitt uttalelse til fradeling av eiendommen. I uttalelse står det følgende vedr. avstand til vei:

Enebolig skal settes opp minimum 4 m utenfor formålsgrense vei. Formålsgrense vei er på stedet 1,75 m fra asfalkant (1,5 m vedlikeholdsareal + 0,25 m veiskulder). Dette iht. Bærum kommunes veinormaler.

Fremtidig bolig vil kunne plasseres i tråd med ovennevnte uttalelse fra vei og trafikk.

Det er en god del bygninger i området som ligger nærmere den kommunale vegen enn 15 m og kommunen antas å ha etablert en praksis for å kunne dispensere fra vegloven dersom forholdene ligger til rette.

En fremtidig bolig på ny parsell vil kunne plasseres på lik linje som eksisterende boliger langs veien.

Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsen. Videre viser kommunens praksis på dette området at hensynene bak bestemmelsen ikke gjør seg gjeldende med full styrke i denne saken.

Vi ber om at kommunen innvilger dispensasjon/særskilt løyve fra vegloven for tiltaket som omsøkt.

Charlene Rautio
Byggesaksrådgiver
Norsk Bygningsrådgivning AS

Tlf. 41381586