

Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 Kopervik

Eiendom: Gnr. 108 bnr. 16 – Fosnavegen 166, 5546 Røyksund
Reguleringsplan: Uregulert
Kommuneplan: LNF

Søknad om dispensasjon

Forstøtningsmuren ved kjellerdøren er i hovedsak under terreng. Etter tilbakemelding fra kommunen er det klart at dette ikke vurderes som et «mindre tiltak» etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav b. Siden nabo ikke har samtykke til plasseringen søker vi derfor om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, for plassering av forstøtningsmur nærmere nabogrensen enn fire meter.

Hensynet bak bestemmelsen og evt. ulemper

Formålet med plan og bygningslovens avstandsbestemmelse (§ 29-4) kommer frem av rundskriv H-8/15 pkt. 2.1:

«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 omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.»

Videre nevner rundskrivet spesielt bestemmelsens virkning på varige konstruksjoner, anlegg, vesentlige terringrep er nevnt spesielt i rundskriv H-8/15, punkt 2.7:

«For varige konstruksjoner og anlegg etter plan- og bygningsloven § 30-4 gjelder plan- og bygningsloven § 29-4 så langt den passer... Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.»

Muren som søkes tillatelse til er i hovedsak under terrengnivået til naboen. Den berører derfor ikke hensyn til brannsikkerhet, luft, lys osv. Den reduserer heller ikke utviklingsmulighetene på naboeiendommen og den er naturlig tilpasset terrenget og omgivelsene. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak avstandsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, eller at tiltaket medfører noen form for konkrete ulemper for de hensyn bestemmelsen skal ivareta.



Fordeler

Muren gir en fornuftig utnyttelse av tomten. En direkte atkomst fra boligens kjeller bør være på husets nordside for å spare verdifullt uteareal med god tilgang på sol. I tillegg er det her terrenget og kjelleretasjen er mest tilrettelagt.

Boligens plassering gjør at det ikke er mulig å tilrettelegge for en slik atkomst uten å komme nærmere nabogrensen enn fire meter. For at atkomsten skal være praktisk og tilrettelagt for transport av større inventar og utstyr inn og ut av kjelleren, må bredden mellom mur og veggliv være tilstrekkelig. I dette tilfellet er bredden 2,8 meter, noe som gir tilstrekkelig plass.

Etter dette mener vi fordelene er klart større enn ulempene, da det ikke synes å være noen relevante ulemper knyttet til tiltaket. Vi mener derfor at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd, er oppfylt.

På bakgrunn av dette ber vi om at kommunen godkjenner søknaden om dispensasjon.

Med vennlig hilsen

Hein Tangen

Hein Tangen

