

Vår ref.  
64507-001 | 52014782v1

Ansvarlig advokat  
Terese Negaard Sørli

Oslo, 7. juli 2023

Rev.10.07.2023, Rev 20.3.2024

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG PBL – HOCHLINVEGEN 9 A OG B –  
GNR 118 BNR 142 I TROMSØ KOMMUNE**

**1. Innledning**

Vi viser til Tromsø kommunes byggesaker 17/2070, 17/3588, 20/14147, 20/14877 og 22/14731 om oppføring av to eneboliger med adresse Hochlinvegen 9 A og B, gnr. 118 bnr. 142. På vegne av hjemmelshaverne søkes det om enkelte dispensasjoner.

Det søkes om dispensasjon fra reglene om byggegrense mot vei i reguleringsplan 5401\_1250, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første ledd. Søknaden innebærer at all bebyggelse over terreng, inkludert murer, trekkes tilbake slik at det blir fire meter fra bebyggelsen til formålsgrensen. Garasje under terreng ligger fra 3.1 til 3.7 meter for 9A og 2.6 til 3.8 meter for 9B fra formåls grense trafikkareal. Avstand til kant kjørebane i kjøreretning vil for 9A være fra 5.2 til 5.6 meter og for 9B være fra 4.3 til 5.3 meter.

Videre søkes det om dispensasjon fra byggegrense mot øst, dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelse og dispensasjon fra pbl § 29-4 (avstand til nabogrense)

**2. Faktum**

Det ble tidligere søkt om tillatelse til oppføring av to eneboliger på eiendom 118/142 i Tromsø kommune. Søknaden er blitt trukket, i påvente av denne dispensasjonssøknaden.

På den siden av Hochlinvegen som gbnr. 118/142 ligger er byggegrensen seks meter fra veien. På motsatt side av veien er byggegrensen fire meter. Reguleringsplankartet viser at eksisterende bebyggelse da planen ble vedtatt lå trukket mot nabogrensen i motsatt retning av veien. Den utvidede byggegrensen kan derfor se ut til å være tilpasset datidens bebyggelse.

Se inntatt utklipp fra reguleringsplanen:



Utklipp fra reguleringsplankartet, PlanID: 5401\_1250

Byggene det søkes om dispensasjon for ligger per i dag nærmere byggegrensen mot vei. Byggene skal justeres slik at all bebyggelse over terreng er fire meter fra byggegrensen mot vei. Vi viser i den forbindelse til **vedlegg 1**, revidert situasjonsplan for Hochlinvegen 9 A og B. Det er denne plasseringen det søkes dispensasjon for.

I korrespondanse med kommunen har det blitt avklart at kravet om byggegrense mot vei særlig tar sikte på bebyggelse over terreng, og altså ikke underjordisk garasje. For ordens skyld opplyses om at tiltaket omfatter underjordiske garasjer plassert fra 3.1 til 3.7 meter for 9A og 2.6 til 3.8 meter fra formålsgrensen og at dispensasjonssøknaden fra byggegrense mot vei også omfatter disse delene av tiltaket.

### 3. Dispensasjon fra byggegrense mot vei

#### 3.1 Rettslige utgangspunkter

Det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Av bestemmelsens annet ledd følger to kumulative vilkår: For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke bli vesentlig tilsidesatt, og for det andre må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

### **3.2 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplan om byggegrense fra vei er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien.

For å oppnå dette hensynet ble det ved vedtakelsen av reguleringsplanen vurdert tilstrekkelig med 4 meters byggegrense fra vei på den ene siden av veien, mens grensen på den andre siden ble satt på 6 meter.

Å gi dispensasjon fra grensen på 6 meter, slik at husene med underjordiske garasjer kan stå 4 meter fra byggegrensen vil ikke tilsidesette hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien. Det vil fortsatt være god avstand mellom veien og husene, slik at trafiksikkerheten blir ivaretatt. Det er god sikt på strekningen, et oversiktlig trafikkbilde og det dreier seg om en lite trafikkert vei. Det vil også være tilstrekkelig med areal til å forestå drift og vedlikehold av veien. Det forhold at naboer og veimyndighet ikke uttalte seg negativt til den opprinnelige plasseringen underbygger at en dispensasjon ikke vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

I den grad en vurderer at estetikk er et hensyn bak bestemmelsen, vil vi peke på at den aktuelle plasseringen av byggene med underjordiske garasjer ikke vil innebære et klart avvik fra bygningsplassering i strøket, all den tid byggegrensen er på fire meter på motsatt side av veien. Det er videre gitt tillatelse til plassering av underjordisk garasje i Hochlinveien 11 (118/157) i sak 14/2720, nesten helt inntil formålsgrensen.

Hensynene bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

### **3.3 Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Ulempen med å gi dispensasjon er at bygget vil ligge nærmere veien enn det som er tillatt etter reguleringsplan.

Samtidig vil husene bli liggende like langt fra veien – 4 meter – som husene på motsatt side. Det er altså ikke tale om en dispensasjon som gjør trafiksikkerhetsforholdene dårligere på den ene siden av veien enn den andre. Vi kan vanskelig se at dispensasjonen medfører nevneverdige ulemper all den tid hensynet til trafiksikkerhet og drift av veien er ivaretatt. Boligene forringer ikke sikten til de kjørende på veien. At bebyggelsen flyttes noe tilbake, slik at de ender 4 meter fra byggegrense mot vei, men ikke fullt ut til 6 meter, endrer ikke dette. Det er tale om en rolig, vei som i all hovedsak brukes til trafikk til og fra eiendommene. Trafiksikkerheten og behovet for drift og vedlikehold vil også fortsatt være ivaretatt.

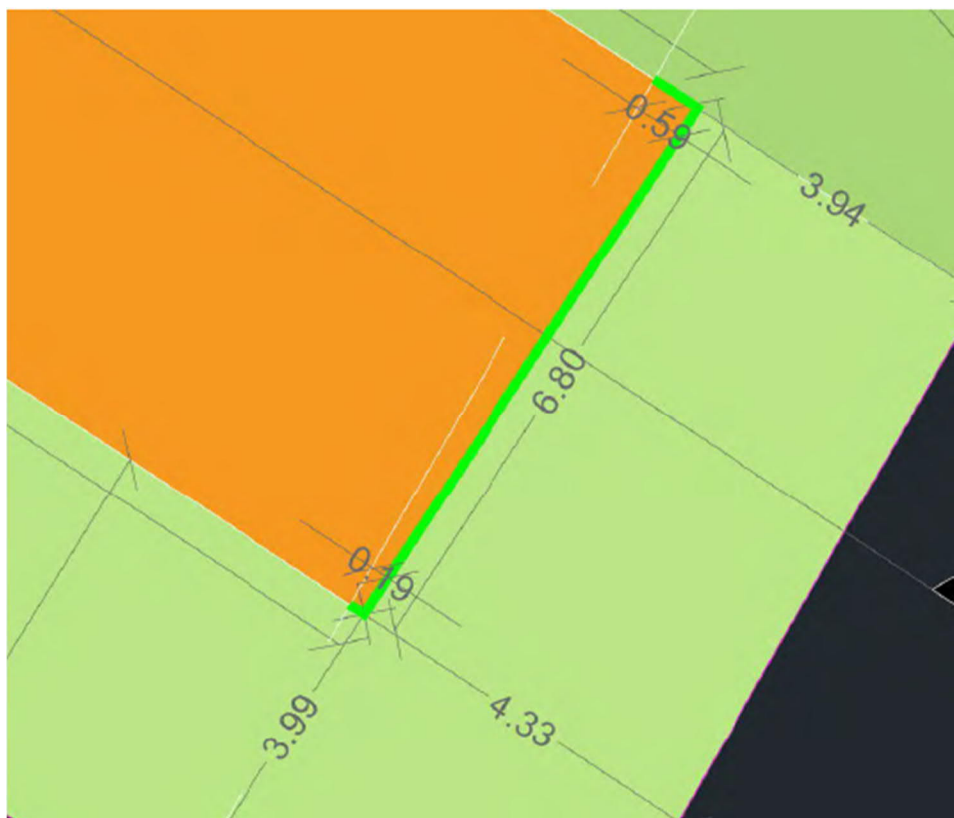
Det omsøkte tiltaket har klare fordeler ved seg. Det ble opprinnelig gitt tillatelse til tiltaket som en ønsket del av utbyggingen i området. Boligene er gitt en fornuftig plassering for en god utnyttelse av tomten med gode uteoppholdsarealer, uten at det går på bekostning av hensynene bak bestemmelsene om byggegrense. Å oppnå en god tomteutnyttelse er en objektiv fordel. Boligene er plassert på en måte som ivaretar strøkets karakter av eneboligbebyggelse, hvilket også er en fordel.

Fordelene ved å gi dispensasjon overstiger derfor klart ulempene.

## **4. Dispensasjon fra byggegrense mot friareal i øst for hus 9A**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Workinnmarka (planID 1250 av 20.04.1994) sine bestemmelser om byggegrense mot friareal i øst. Dette gjelder kun for hus 9A.

Den regulerte byggegrensen er på 4 meter. Hus 9A overskrider imidlertid denne med henholdsvis 0,59 meter i nordøst og 0,19 meter i sørøst, se illustrasjon:



#### 4.1 Nærmere om dispensasjonsvurderingen

Etter pbl. § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon fra bestemmelsen det dispenseres fra dersom hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse «blir vesentlig tilsidesatt». Videre må «fordelene ved å gi dispensasjon klart overstige ulempene».

Hensynene bak denne reguleringsbestemmelsen er å sikre at friarealene i øst skal være tilgjengelig for publikum og åpen for ferdsel til fots, samt bevaring av eksisterende vegetasjon. Disse hensynene blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon for byggegrensen. Det er tale om et mindre tiltak: en helt minimal overskridelse i sørøst på 0,19 meter. Den påvirker ikke tilgangen til friarealene i øst. Det gjør heller ikke den noe større overskridelsen i nordøst. Der er det selv med tiltaket 3,94 meter til nabogrense, og området fremstår luftig og åpent.

Når det gjelder vurderingene av fordelene sett opp mot ulempene vises det til at det er vanskelig å se noen klare ulemper ved dispensasjon, da hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Det omsøkte tiltaket har også klare fordeler ved seg. De primære uteoppholdsarealene til boligen er ut mot friarealene i øst, og det er en naturlig sammenheng mellom uteoppholdsarealene og friarealene. Tiltaket er slik sett positivt, og påvirker ikke vegetasjonen eller tilgangen til friarealene.

Samlet sett blir ikke hensynene det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon overstiger klart ulempene. Kommunen kan derfor gi dispensasjon fra reguleringsplanen

### 5. Dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgrad

#### 5.1 Bakgrunn

I henhold til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan er utnyttelsesgraden innenfor planområdet mellom TU = 25-45 %. For delområdet A5 er TU satt til 35%, jfr. § 1.1 bokstav d.

Eiendommen gnr. 118 bnr. 142 er 906 m<sup>2</sup> med regulert areal til boligformål på 793,6 m<sup>2</sup>. Bruksareal for Hochlinvegen 9A og Hochlinvegen 9B er til sammen 397,1 m<sup>2</sup>. Det medfører at planlagt bebyggelse over terreng vil få en utnyttelsesgrad på %TU = 50,03 %. Det er snakk om en overskridelse av tillatt %TU som allerede er tillatt innenfor Reguleringsplan for Workinnmarka. Hochlinvegen 9A har et bruksareal på 198,9 m<sup>2</sup> som medfører %TU = 25,06 %. Hochlinvegen 9B har et bruksareal på 198,2 m<sup>2</sup> som medfører %TU = 24,97 %.

## **5.2 Nærmere om dispensasjonsvurderingen**

Generelt er hensynene bak en slik grense for %TU å ivareta strøkets småhuskarakter, og unngå uønsket nedbygging av området. En dispensasjon i denne saken vil ikke innebære at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Innledningsvis presiserer vi at det dreier seg om overskridelse av tillatte %TU på 15,03 %.

Terrenget i området er relativt kupert, noe som har resultert i en variert blanding av hustyper. Husene på Eiendommen er plassert slik på tomten at de utnytter terrengets naturlige skråning, og bygget på en måte som gjør at de oppleves lavere i terrenget. Husene er godt tilpasset tomten, og tar i seg karakteren fra omkringliggende hus. Overskridelsen av tillatte %TU har ikke negativ betydning for strøkets småhuskarakter, og innebærer heller ikke nedbygging av området. Hensynene bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Når det gjelder vurderingene av fordelene sett opp mot ulempene vises det til at det er vanskelig å se noen klare ulemper ved dispensasjon, da hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Samtidig har det omsøkte tiltaket klare fordeler ved seg. Det ble gitt tillatelse til tiltaket som en ønsket del av utbyggingen i området. Boligene har gode uteoppholdsarealer, og er plassert på en måte som ivaretar strøkets karakter av småhusbebyggelse. Overskridelsen av tillatt %TU endrer ikke dette. Fordelene ved å gi dispensasjon overstiger derfor klart ulempene.

Samlet sett blir ikke hensynene det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon overstiger klart ulempene. Kommunen kan derfor gi dispensasjon fra reguleringsplanen.

## **6. Dispensasjon fra pbl § 29-4 for Hochlinvegen 9B**

### **6.1 Innledende**

Det søkes om dispensasjon for plassering av hus 9b henholdsvis 3,93 m og 3,89 m fra nabogrensen. Innenfor 4-meterssonen, 1 m fra nabogrensen mot nord, skal det etableres en støttemur. Dette utgjør et mindre tiltak som kan godkjennes av kommunen jfr pbl § 29-4 (3) bokstav b), uten dispensasjon. Det bes at godkjenning for dette gis.

Vi informerer for ordens skyld at hus 9a ligger 3,98 m fra nabogrense mot syd. Dette forholdet er, etter avklaring med saksbehandler, ivarettatt i søknaden idet avviket ligger innenfor akseptert toleranse for avvik ved innmåling. Dette vil dermed ikke bli behandlet i denne dispensasjonssøknaden.

### **6.2 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd om avstand til nabogrense er å ivareta brannvern hensyn, lys og luft mellom bygg, samt terreng- og omgivelsestilpasning.

Det er i dette tilfellet tale om en helt minimal overskridelse av bestemmelsen, på henholdsvis 7 og 11 cm. Avviket er på 1,75% - 2,75% Overskridelsen er så liten at den ikke påvirker lys og luft mellom bygg, heller ikke brannvern hensyn. Dokumentasjon/redegjørelse omkring brannssikkerhet er gitt i forbindelse med rammesøknaden. Det minimale avviket fører ikke til at byggets tilpasning til omgivelsene påvirkes på en slik måte at det kan tale mot dispensasjon.

Hensynene bak bestemmelsen blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

### **6.3 Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Ulempen med å gi dispensasjon er at bygget vil ligge minimalt nærmere nabogrensen enn det som følger av lovens ordning iht pbl § 29-4. Samtidig er det bare tale om en helt minimal overskridelse, som man ikke kan se at innebærer noen praktisk ulempe. Det omsøkte tiltaket har også klare fordeler ved seg. Det ble gitt tillatelse til tiltaket som en ønsket del av utbyggingen i området. Boligene har gode uteoppholdsarealer, og er plassert på en måte som ivaretar strøkets karakter av småhusbebyggelse. Den minimale overskridelsen av 4-metersregelen endrer ikke dette. Fordelene ved å gi dispensasjon overstiger derfor klart ulempene.

Gjennomgangen over har vist at det er tale om en helt minimal overskridelse av 4-metersregelen, på Henholdsvis 7 og 11 cm. Denne svært beskjedne overskridelsen fører ikke til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved gi dispensasjon er også klart større enn ulempene.

### **7. Dispensasjon fra pbl § 29-4 for Hochlinvegen 9A**

Omsøkt bolig i Hochlinvegen 9A er søkt plassert 3,98 meter fra nabogrense i sør. Etter avklaring med saksbehandler søkes det om dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av boligen.

Hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd om avstand til nabogrense er å ivareta brannvern hensyn, lys og luft mellom bygg, samt terreng- og omgivelsestilpasning. Brannvern hensyn er ivaretatt gjennom oppfyllelse av forskriftskrav. Når det gjelder forholdet til lys og luft mellom bygg, samt terreng- og omgivelsestilpasning, så vises til at det er så marginalt avvik at det ikke kan sies å innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Ulempen med å gi dispensasjon er at bygget vil ligge minimalt nærmere nabogrensen enn det som følger av lovens ordning iht pbl § 29-4. Samtidig er det bare tale om en helt minimal overskridelse, som man ikke kan se at innebærer noen praktisk ulempe. Fordelene ved å gi dispensasjon er at Hochlinvegen 9 kan bygges ut på en fornuftig og funksjonell måte, der også hensiktsmessige og samlede utearealer oppnås. En mindre dispensasjon fra pbl § 29-4 som ikke medfører konkrete ulemper, og som samtidig innebærer en fornuftig arealbruk på eiendommen som utløser dispensasjonen er i seg selv en fordel. En dispensasjon fra avstandskravet kan omtales som en «generell» ulempe. Idet avviket er så lite, er det vanskelig å se at dispensasjonen innebærer noen faktisk ulempe i dette konkrete tilfellet. Boligen på Hochlinvegen 7 er plassert med en slik avstand til sin nabogrense i nord at innplasseringen av boligen i Hochlinvegen 9A ikke medfører noen ulemper utover det som er påregnelig i et boligstrøk.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra pbl § 29-4 er oppfylt og det bes om at dispensasjon gis.

### **8. Avslutning og konklusjon**

Gjennomgangen over viser at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan følgelig gis dispensasjon som omsøkt.

#### **Vedlegg:**

- Vedlegg 1: Revidert situasjonsplan for Hochlinvegen 9A og B.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Haavind AS

*Terese Negaard Sørli*  
*Partner, MNA*

*t.sorli@haavind.no*