

Søknad om dispensasjon fra plankrav

Krav om plan

I forbindelse med søknad om oppdeling av eiendommer på gnr./bnr. 1/14 i Alver kommune er det gjennom Reguleringsplan Flatøy Sør Aust av 17.06.1997 bestemmelse § 2 bokstav a krav om plan.

Bestemmelsen lyder:

«Før søknad om byggjeløyve vert handsama vert det kravd utarbeidd ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppen. Utbyggingsplanen skal syna hus, avkjøyrslle til hus, interne leikeplassar, vegar og parkeringsplassar/garasjar.»

Dispensasjon

Kommunen kan etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen.

Pbl. § 19-2 lyder:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

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 ulemperne etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å skaffe oversikt over et område før utbygging for å sikre at området får de nødvendige kvaliteter som trengs og ønskes. Det kan være nødvendig for at området får en hensiktsmessig plassering av infrastruktur som veier, avkjørsler, plassering av bebyggelse, vann- og avløpsnett, parkering, rekreasjonsområder etc.

Ettersom denne delesøknaden kun gjelder tre tomter, hvorav tomt 1 allerede er bebygget med en bolig, tomt 2 ligger inntil andre etablerte boligtomter med bolig og nausttomten ligger inntil eksisterende naustområde, vil det ikke være nødvendig med en så omfattende plan. De nødvendige kvaliteter som trengs og ønskes kan sikres like godt gjennom en byggesak dersom det blir aktuelt å bebygge to av tomtene. For den bebygde tomten gir de kvalitetene som trengs og ønskes seg litt selv ettersom bebyggelsen allerede er etablert.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordeler og ulemper

Vi kan ikke se at det vil være noen ulemper ved å ikke kreve plan for opprettelse av eiendommer ved denne delesøknaden. Oversikten over de kvaliteter som en ønsker oppnådd gjennom kravet til plan kan enkelt dekkes gjennom byggesakssporet dersom to av tomtene søkes bebygget etter at eiendommene er opprettet gjennom denne søknaden.

Fordelen med å gi dispensasjon her er at en kan slippe en større planprosess ved først å opprette eiendommene og dernest gjennom byggesaksporet – en antatt enklere prosess enn planprosess – kan sikre de kvalitetene som en er opptatt av å sikre gjennom plansak. Det er tale om fremtidig bebyggelse av en boligtomt og en nausttomt. Det vil etter vår vurdering bli for omfattende å kreve planprosess for såpass enkle og små tiltak.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klar større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen kan etter dette gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 bokstav a om krav til plan.