

Gnr.126/bnr.87 – Litlåsvegen 82, Alver kommune

Søknad om dispensasjon fra *Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad 2010-2022*

I forbindelse med omsøkt tiltak på eiendom med gnr.126/bnr.87, vil vi med dette søke om dispensasjon fra kommunedelplanen for utleiebolig større enn 65m².

Til tross for at byggesaken vil bli vurdert tilsvarende etablering av nybygg, er det i tegningsvedlegg og beskrivelse av tiltaket, tatt utgangspunkt i eksisterende hus på eiendommen. I søknad om rammetillatelse er det forutsatt at huset må utbedres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.

I byggesaken søkes det om rammetillatelse for enebolig med utleieenhet. Gjeldende kommunedelplan (KDP) setter en øvre grense for tillatt bruksareal på utleiebolig tilsvarende 65m², mens omsøkt tiltak har et samlet bruksareal for utleieboligen på 79m² inkl. bod.

Eiendommen ligger innenfor område SB-2 med spredt boligbebyggelse i KDP. Det er i planen vurdert at en viss foretting av den spredte boligbebyggelsen i denne sonen, er akseptabel og medfører liten negativ konsekvens. Det er satt en kvote på maks. 3 nye hus i fireårsperioden.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningsloven § 19 setter to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Den aktuelle eiendommen er stor, med et areal på 3723,1m² (matrikelopplysning). Hus inkl. tilkomstveg, parkeringsplass / manøvreringsareal og evt. fremtidig garasje, utgjør et samlet bebygd areal (BYA) på ca.530m². Dette viser at over 3000m² av eiendommens areal fremdeles er tilgjengelig og ubebygd etter at omsøkt tiltak er gjennomført. KDP stiller krav til MUA på minst 200m² pr. bolig – altså til sammen 400m² for bolig og utleiedel. Selv om tiltaket er planlagt med en større utleiedel enn de rammene som er satt i KDP, viser

arealberegningen at dette ikke går på bekostning av krav til tilgjengelig og nyttbart uteoppholdsareal.

En utleiebolig med bruksareal på 65m² har vanligvis maks. 2 soverom. Utleieboligen i omsøkt tiltak har 3 soverom og et bruksareal på 79m². I praksis vil dette si at man kan huse en familie på 4 i stedet for en familie på 3. Dette mener vi danner grunnlag for mer stabile og langvarige leieforhold, noe som er positivt både for utleier og for naboer. I plansammenheng er det ofte krav til uteoppholdsareal som begrenser størrelsen på en sekundærbolig, da man gjerne har krav til høyere MUA for boenheter som er større enn 60-65m². I gjeldende KDP er MUA satt til 200m² *pr. boenhet*, og skiller dermed ikke mellom hoved -og sekundærbolig. Siden eiendommen for tiltaket er såpass stor, vil ikke krav til uteoppholdsareal være et avgjørende argument for å avvise tiltaket.

Lokalområdet er ikke under spesielt press med tanke på utbygging/nye tiltak. Noe av årsaken til dette kan være politisk styrt i forhold til f.eks. å ville konsentrere utviklingen til områder med bedre tilrettelagt tjenestetilbud og infrastruktur. Når det er sagt, så ligger Hope strategisk til i forhold til store arbeidsplasser på Mongstad. Flere av de fastboende på Hope arbeider enten på raffineriet eller på Mongstad Base, og aktivitetene her har i alle år generert behov for boliger til gjestearbeidere i korte eller lengre perioder. På bakgrunn av dette mener vi at det finnes et marked for potensielle leietakere i området.

De siste par årene har kommunen arbeidet med å legge til rette for et kommunalteknisk anlegg i området, som er/har vært preget av private løsninger for både vann og avløp. Dette er positive signaler for nærområdet, og et tegn på at man satser på fortsatt aktivitet og gjerne på sikt – en viss utvikling av Hope med fortetningspotensiale. Det er anlagt kommunal vannledning mellom Mongstadvegen og Litleåsvegen som er åpen for tilkobling av abonnenter. Det er også laget klart for et offentlig avløpssystem, men slik vi forstår det gjenstår etablering av pumpestasjon før anlegget er klart til bruk. I omsøkt tiltak er avløpssituasjonen planlagt løst midlertidig med privat anlegg (minirensesanlegg). Når kommunalt alternativ er operativt, vil eiendommen tilknyttes dette.

Området fremstår i dag som fragmentert, med en blanding av spredt bebyggelse, skog og beite/dyrka mark. Omsøkt tiltak endrer ikke dette inntrykket, og påvirker etter vår mening ikke bebyggelsesmønsteret i negativ forstand. Dette skyldes både eiendommens størrelse, men også måten huset er plassert i terrenget. Den én-etages bygningen forholder seg til topografien på en fin måte, der utleieenheten ligger 0,6m høyere enn hovedboligen pga. en lokal forhøyning i terrenget. Dette medvirker til at huset ikke fremstår som dominerende i landskapet, samtidig som begge boligene får fine utsikts -og solforhold. Disse positive faktorene mener vi bør tas med i betraktningen når man skal vurdere dispensasjonssøknaden. Vi er altså ikke i en situasjon der økt areal for utleieenhet går på bekostning av visuelle -eller bruksmessige kvaliteter, hverken på eiendommen eller for lokalområdet.

Et viktig aspekt i argumentasjonsrekken ved en dispensasjonssøknad, er å synliggjøre at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig satt til side. Vi er usikker på hvorfor arealgrensen for utleiebolig er satt akkurat til 65m², men ser at dette er et areal (+/-) som ofte går igjen både i kommunale -og private planer. Man kan anta at arealet representerer en fornuftig størrelse på en sekundærenhet regnet ut fra «vanlig» tomteareal. Nyere boligfelt utenfor definerte senterområder opererer gjerne med tomtestørrelser fra 650-800m² - gjerne noe større, og unntaksvis over 1 mål. I slike tilfeller vil det sjelden være mulig å bygge utleieboligen større enn 60-65m² uten at huset med tilhørende parkeringsplasser beslaglegger for mye av tomtearealet. Arealbegrensningen i KDP kan derfor sees i sammenheng med ønsket maks. utnyttelse av en boligtomt. I vårt tilfelle er eiendommen større enn boligtomtene man finner i f.eks. utbyggingsfelt, og siden hensyn til uteoppholdsareal og etter vår mening også bokvalitet i form av utsyn og sol, er godt ivaretatt i tiltaket, kan vi ikke helt se at hensynet bak bestemmelsen i KDP blir vesentlig satt til side ved et positivt vedtak på denne dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder selve utformingen av utleieboligen (planløsning), så tilfredsstill ikke denne krav til tilgjengelig boenhet. Selv om tiltaket saksbehandles som et nybygg/nytt tiltak, har vi i planleggingen tatt hensyn til at huset allerede er etablert. Sånn sett kan man gjerne si at hensikten med søknaden er å legalisere eksisterende bygg ved å gjøre bygningstekniske utbedringer som gjør at tiltaket tilfredsstillers dagens tekniske krav. Tilrettelegging av hovedboligen som allmenn tilgjengelig inngår i utbedringstiltakene, da dette er mulig å få til uten å gjøre for store strukturelle endringer på konstruksjons-/bæresystemet. I utleieenheten er dette mer krevende å få til, da både inngangssituasjon og den generelle rominndelingen må endres i et omfang som etter vår vurdering medfører for store konstruksjonsendringer til at dette vil være forsvarlig å gjennomføre. Det er derfor gjort en vurdering av huset som helhet, der altså hovedenheten blir tilrettelagt som tilgjengelig bolig, mens utleieboligen ikke blir det. Vi ser ofte at dette er tilfelle i andre prosjekter, men da er gjerne dette begrunnet med at tilkomstsituasjon for utleiedel ikke er mulig å gjøre universell og at boenheten samtidig er begrenset i størrelse. I vårt tilfelle er altså universell utforming av sekundærboligen vanskelig å få til, men sett i et miljøperspektiv vil det være klare fordeler med å slippe eksempelvis rivning av eksisterende bygg – selv om selve søknaden må saksbehandles som et nybygg. Vi håper at dette kan vurderes som et positivt argument i denne sammenhengen.

Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er i utgangspunktet knyttet til tiltakshavers interesser, siden saken ikke har noen åpenbar allmennyttig verdi. Slik vi ser det, vil ikke en positiv avgjørelse her medføre fare for presedens, siden eiendommen er stor og tiltaket holder seg innenfor de målbare kravene som er gitt i KDP. Vi finner derfor heller ingen åpenbare ulemper ved å innvilge dispensasjon for omsøkt utleieenhet.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen