

Alver Kommune

Arkoconsult AS

Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
03.12.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 341/31 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i riving av deler av eksisterende bolig og oppføring av ny hytte på eksisterende grunnmur samt anneks på gbnr 341/31 i Alver Kommune.

Tiltakshaver er Frank Ove Eriksen. På vegne av tiltakshaver søker vi om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Formål i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde- friareal formål.
- 2) Utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde på 90 m² BYA jf. bestemmelse III 1 a.
- 3) Krav om saltak i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde bestemmelse III 1 a.

Tiltaket er nabovarslet med Norkart sin løsning via Altinn. Det kom inn tre merknader, men samtlige har trukket merknadene sine. Se eget vedlegg med dokumentasjon på trukket merknad.

Vi legger til grunn at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra avstand til sjø ettersom det på plankartet er vist byggegrense. Både utvidelse av kaien og de andre tiltakene vil være innenfor byggegrensen. Se utklipp av kommuneplanen under.



Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ”vesentlig tilsidesatt”. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være ”klart større” enn ulempene. Vilåorene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at ”det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

1) Friareal-formål.

Hovedhensynet bak det planfestede arealformål «friareal» er forutsigbarhet for at arealet blir brukt som et friområde for allmennheten og for å sikre grønne lunger innenfor områder som hovedsakelig skal bebygges. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på utbyggningsretten, ivaretar allmennhetens interesser og behov for tilgang til områdene.

I forhold til friareal-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet som er merket i planen som friareal er et felles område for alle i feltet. Når planen ble utarbeidet ble dette arealet plassert mellom de fradelte fritidseiendommene i

forbindelse med gangtilkomst til hyttene. I denne eiendommen sitt tilfelle fikk planen den uheldige virkning at tomten ble delt mellom fritidsboligareal og friareal. Dette har nok sammenheng med at man tilpasset arealformålet til eksisterende bebyggelse og gangvei. Ettersom arealet for fritidseiendom er såpass lite i forhold til omkringliggende eiendommer vil det medføre at det er vanskelig å få plassert ny bebyggelse helt innenfor formålet fritidsbolig, og man går derfor litt inn på friareal-formålet. Dette vil ikke på noen måte hindre allmenheten sin tilgang til tilstrekkelig med friområde i området eller medføre at det tas areal som er brukt til gangvei. Det er stor avstand mellom tiltaket og område der gangvei er. Denne gangveiens hensikt var i sin tid adkomst til rutebåten som opphørte i 1985. Det vil ikke være naturlig for resten av hyttefeltet å bruke friarealet som ligger så nært opp til fritidsboligen i alle tilfeller. Gjeldende reguleringsplan for område tar hensyn til, og sikrer hytteiere i feltet, adgang via gangstier til sjø og naustområder hele seks andre steder. Dette inkluderer også en brygge i nord som er for felles benyttelse for hele området og en liten badevik i sør. Endring av arealet vil dermed ikke fortrenge allmenhetens mulighet å benytte friarealer og tilgang til sjø. Tiltaket vil heller ikke medføre at det blir mindre grønne lunger og mindre avstand mellom bygninger i område. Det er god avstand til nærliggende fritidsbolig i den retningen som man vil komme inn på friareal-formålet.

Konklusjonen er at hensynet bak arealformålet friareal ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

2) Utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde.

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttingsgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse. Dette må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur. Videre vil bokvalitet gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

Det er en lav utnyttelsesgrad på 90 m² BYA for fritidsboliger i feltet. I Kommuneplan for Meland er tilsvarende utnyttelsesgrad på 120 m² BRA. Tiltaket vil overstige utnyttelsesgraden i reguleringsplanen, men er innenfor utnyttelsesgraden i KPA. Det bør også vektlegges at selve takoverbygget er på 39,5m² og at selve tiltaket med bygningsmasse ikke er mer enn 102,5 m². Det er dermed i utgangspunktet en beskjeden overskridelse på 10,2 m² BYA på selve byggene. Tiltaket vil ikke gå på bekostning av avstand til omkringliggende bygninger og hytten med anneks vil framstå som dempet i terrenget slik at hensynene bak bestemmelsen vil være i varetatt. Det nye tiltaket vil være på en etasje mindre enn eksisterende bolig som står der i dag. Tiltaket vil dessuten få gode bokvaliteter i tråd med det man i dag forventer for en bolig ved sjøen. Det er en stund siden reguleringsplanen ble vedtatt

og det er større krav i dag til en fritidseiendom i forhold til plass enn tidligere. Dette også fordi man i dag i større grad enn før har bad på hytten.

Konklusjonen er at hensynet bak utnyttelsesgrad i reguleringsplanen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

3) *Krav om saltak i reguleringsplan for Skarpeneset Hytteområde.*

Formålet med å regulere helning på tak i en reguleringsplan har sammenheng med å skape en ensartet form for bebyggelse og påse at tiltakene skal være terrengtilpasset og ivareta fjernvirkninger mot sjø. Dette kan gjelde innenfor et avgrenset område i planen, eller det kan gjelde hele byggefeltet.

Det er en del av hyttene i området som har anlagt anneks eller lignende som ikke har saltak. Det er dermed i dag allerede litt forskjellig taktyper i området. Videre vil det nye tiltaket bli veldig fint med flatt tak ettersom det vil dempe inntrykket mot sjøen og stå fint til det bratte terrenget som er på eiendommen. Hytten ligger dessuten veldig for seg selv og vil i liten grad kunne sammenlignes med de andre omkringliggende hyttene. Det er i tråd med dagens byggestil for hytter langs sjøen at man oftere har større vindusflater og flatt tak. Det vil bli en veldig god utnyttelse av solgangen med takterrasse, som vil medføre veldig gode bokvaliteter for eiendommen. Ettersom tiltaket er så godt terrengtilpasset, vil ikke hensynene bli tilsidesatt.

Konklusjonen er at hensynene bak krav om saltak ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Felles drøftelse av fordeler/ulemper:

Det vil være i tiltakshaver interesse å få utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser. Dagens bolig er i dårlig stand og er av eldre dato. Ved å rive deler av eksisterende bolig og bruke naust i kjeller vil man få utnyttet et allerede bebygd areal med bedre bokvaliteter og arealutnyttelse enn hva som var byggeskikk tidligere. Det er samfunnsnyttig å benytte allerede opparbeidede tomter for fritidsbolig og bygge nye fritidsboliger med god teknisk standard.

Tiltaket har veldig gode arkitektoniske kvaliteter og vil bli en fritidseiendom som man vil ha glede av i generasjoner. Videre vil man opprettholde livet i et område som historisk sett var et samlepunkt med båttilkomst på dampskipskaien.

Vi kan ikke se noen nevneverdige ulemper ved tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør den private byggeinteressen være tilstrekkelig for at fordelene med dispensasjonen er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vi finner at fordelene er ”klart større” enn ulempene. Vilårene for dispensasjon er oppfylt og det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS