

DISPENSASJONSSØKNAD

Eiendom: Gnr. 322/ Bnr. 247
Adresse: Sveåsen felt B3 i reguleringsplan
Tiltak: Tiltak B leilighetsbygg

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring leilighetsbygg med 8 boenheter, søkes det herved om dispensasjon fra minimumskravet til privat uteoppholdsareal for 4 leiligheter. Jf. punkt 2.2.3 i gjeldende reguleringsplan for Mjåtveitmarka (planID 125620060002).

Gjeldende plangrunnlag

Kommunedelplan for Meland 2015–2026
Plannummer: 125620100001
Arealformål: Bolig

Reguleringsplan Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.
Plannummer: 125620060002
Vedtatt i kraft 24.06.2009, bestemmelser revidert 11.12.2012.
Arealformål: Konsentrert småhusbebyggelse felt B3

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka blir supplert av kommunedelplan for Meland, jf. referat fra forhåndskonferanse og KDP pkt. 1.1.

Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan det i særlige tilfeller gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene. I tillegg skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

ENTIL
EN
ARKIT
EKTER

ADRESSE

Vaskerelven 8, 5014
Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 995 60 975

E-POST

marianne@entilen-
arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

Beskrivelse

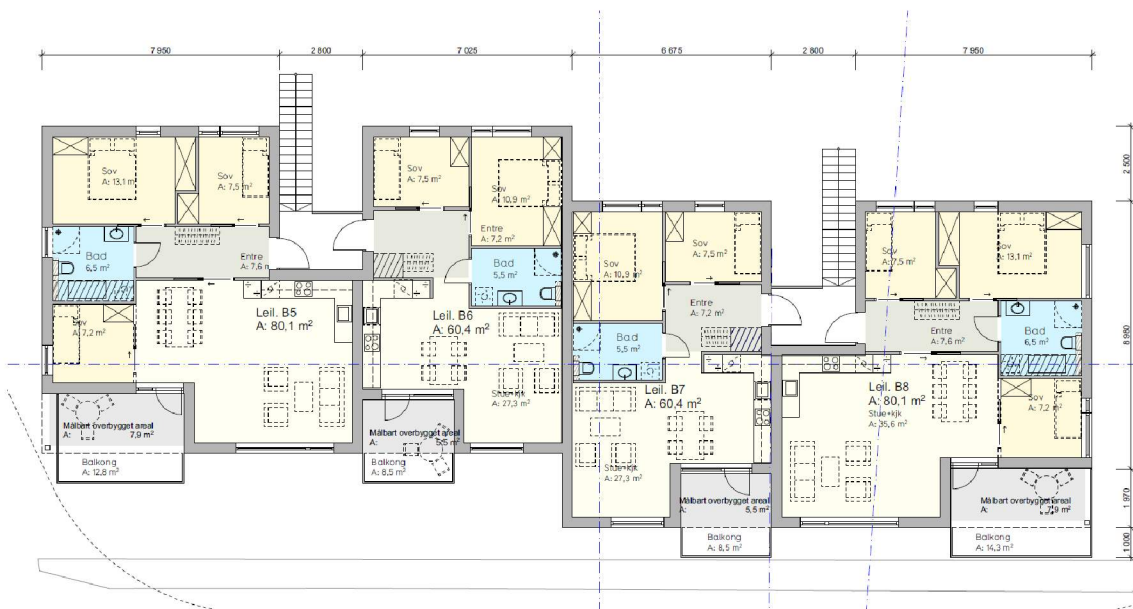
Innenfor felt B3 skal det oppføres rekkehus og leilighetsbygg med til sammen 12 boenheter. Boenhetene får privat og felles uteoppholdsareal. Leilighetsbygget (tiltak B) oppføres i 2 etasjer med 4 leiligheter i hver etasje. Leilighetene i 1. etasje får romslige uteoppholdsareal på bakkeplan med størrelser i tråd med reguleringsplan. For 4 leiligheter i 2. etasje (leilighet B5-B8) søkes det om dispensasjon fra minimumskravet til privat uteoppholdsareal.

EN TIL EN

Det vises til reguleringsplanens bestemmelser for uteoppholdsareal, punkt 2.2.3: «Minste uteoppholdsareal til felles og privat bruk (MUA) skal være 100m² pr boenhet. Av dette skal uteoppholdsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 være minimum 50m² pr. boenhet, fordelt på minimum 25m² privat areal og minimum 25m² fellesareal.»

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal for nye boenheter. Minimumskravet til privat uteoppholdsareal er 25 m² per enhet, altså til sammen 100 m². Altanene utgjør samlet 14,3+8,5+8,5+12,8 = 44,1 m². Differansen i forhold til kravet er 55,9 m². Dette arealet legges til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav.

Leilighetsnummer	Leilighetsstørrelse	Størrelse altan
B5	80 m ² BRA	14,3 m ²
B6	60 m ² BRA	8,5 m ²
B7	60 m ² BRA	8,5 m ²
B8	80 m ² BRA	12,8 m ²



Figur 1 Planløsning leilighetsbygg 2. etasje.

Begrunnelse

Privat uteoppholdsareal på minimum 25 m² vurderes generelt som uforholdsmessig stort for leiligheter, og man må derfor kunne vurdere å gå ned på arealkravet. Altanene på 8,5 – 14,3 m² er bedre tilpasset leilighetsstørrelsene på henholdsvis 60 og 80 m² BRA. Altanene vil bli funksjonelle og vil få svært gode kvaliteter:

- Beliggenhet på fasade mot sørvest gir svært gode solforhold
- Inntrukket i fasade med takoverbygg gjør at man kan sitte skjermet for vær og innsyn
- God tilgjengelighet fra stue/kjøkken
- Tilstrekkelig plass til møblering

Større altaner/terrasser ville blitt uforholdsmessig store i forhold til byggets utforming og arkitektur. Bygningen er planlagt med en kompakt bygningskropp uten sprang mellom 1. og 2. etasje, noe som er en stor fordel for energieffektivisering. Å etablere utearealene som terrasser i 2. etasje ville være urasjonelt, da det ville skapt varmetap og krevd mer isolasjon. Større, utenpåliggende altaner i forhold til det som er planlagt ville skapt mer skygge på fasader på leiligheter i 1. etasje og på utearealer på bakkeplan. Å øke andelen felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav vil være positivt for barn og unge og øke attraktiviteten for barnefamilier.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at kjøper kunne fått større privat uteareal. Selv om man har gått ned på størrelsene, vurderes kvaliteten å være svært god. I tillegg økes felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav tilsvarende. Dette veier opp for reduksjonen i privat areal.

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra minimumskravet til privat uteoppholdsareal vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrig. Etter en samlet vurdering vurderes fordelene som klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.

Vedlegg:

- D2 Utomhusplan felt B3
- E1-11 Tegninger for Tiltak B leilighetsbygg

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS
Marianne Ø. Aasebø