

Alver kommune
Avd. byggesak
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Malin Bruu

Dato:
17.02.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 424 BNR. 303 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med oppføring av tomannsbolig med utomhusanlegg på gbnr 424/303 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen Bø-Nordbø, hvor eiendommen er regulert til bolig, veg og offentlig formål. Kommuneplanen for Radøy kommune er supplerende for reguleringsplanen.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) Reguleringsformål *veg*
- 2) Reguleringsformål *offentlig bebyggelse*
- 3) Byggegrense mot kommunal veg.

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispensereres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

1) Reguleringsformål veg

Hensynet bak reguleringsformålet veg, er å sikre tilstrekkelig areal til en hensiktsmessig og trafiksikker utbygging. Formålet skal også sikre at vegarealet er trafiksikkert, kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte, ivaretar frisisiktsoner og har rom for nødvendig utvidelse.

Eksisterende kommunalvei er etablert i tråd med nyere reguleringsplan fra 2018, Områdeplan for Bø skule og barnehage. Den eksisterende veien er bredere enn veien som er regulert i planen Bø-Nordbø, og dette kan tyde på at man har sett at det er et annet behov for vei inn i området enn da reguleringsplanen ble vedtatt.

Fordi veien er etablert i strid med plan vil det være vanskelig å realisere planen slik den er tenkt. Det er uheldig at ikke de deler av reguleringsplanen Bø-Nordbø som påvirkes av endring av veitrasé er tatt med i områdeplanen fra 2018, da den nye planen helt klart viser at de begrensninger som i dag legges på gbnr 424/303 ikke vil bli realisert. Vi ser også at det i området er gitt tillatelse til oppføring av boliger i strid med det regulerte vegformålet. Dette indikerer at det er lite sannsynlig at planen vil realiseres i sin helhet.

Frisiktsoner ut på eksisterende vei er ivaretatt, og vi kan heller ikke se at omsøkt tiltak vil medføre trafikkfare.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

2) Reguleringsformål offentlig bebyggelse

Hensynet bak reguleringsformålet er å sikre nødvendige arealer til offentlig tjenesteyting.

Deler av tiltaket strekker seg ut over de arealer som er regulert til offentlig bebyggelse. Slik vi vurderer det er den offentlige bebyggelsen etablert slik som det var tenkt i planen, og at det derfor ikke vil være reelt at arealet regulert til offentlig bebyggelse som berører den aktuelle eiendommen vil utnyttes til dette formålet. Dette underbygges også ved at vegen er etablert på en slik måte at det deler reguleringsformålet i to deler, og delen som ligger til bnr. 303 fremstår som et restareal som vil være vanskelig å utnytte i henhold til formålet.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

3) Byggegrense mot kommunal vei

Hensynet bak byggegrense mot kommunal vei skal sikre at vegarealet er trafiksikkert, kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte, ivaretar frisisiktsoner og har rom for nødvendig

utvidelse. Byggegrensen er ikke gitt i plan, og vi har derfor tatt utgangspunkt i den generelle byggegrensen på det tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt.

Ved oppføring av tomannsbolig med tilhørende utomhusanlegg er frisisiksonene i avkjørsel sikret.

Det er boligens nordøstlige fasade som ligger innenfor byggegrense mot veg, med nærmeste punkt mot vei på 6,5 meter. Slik vi ser det vil tiltaket ikke påvirke trafikksikkerheten i området i nevneverdig grad fordi tiltakets beliggenhet ikke medfører dårlig sikt for trafikanter i nærliggende kryss.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende reguleringsplan.

Vi ser likevel at det helt klart er store fordeler ved dispensasjon da man i større grad kan få utnyttet tomten på en bedre måte, uten at det tilsidesetter hensikten med reguleringsplanen i særlig grad.

Slik vi ser det vil det ikke være påregnelig at den regulerte veien realiseres, og det vil derfor være uheldig at disse arealene blir liggende uutnyttet når det kan bidra til å skape en bedre utnyttelse på tomten. Reguleringsplanen er vedtatt i 1994, og det ser ut til at utbyggingen av området har på grunn av samfunnsutviklingen ikke skjedd i tråd med planen. Planen vil på grunn av dette og sin alder vurderer som utdatert, og bør ikke tillegges like stor vekt som styringsverktøy for området.

Fordelen er at vi får en positiv fortetting i et område som er tilrettelagt for det, og at utbrukte resttomter innenfor et planområde brukes til boligbebyggelse når andre formål er oppfylt.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er *”klart større”* enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.