

Bjørn Lambrechts
Alver Kommune
Gnr. 345 Bnr. 44
Skintveitvegen 40, 5917 Rossland

10.11 2019
Deres ref.: 22/5722 – 22/81740
Vår ref.: 108332

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det blir søkt om dispensasjon frå føresegn om plankrav i kommuneplanens arealdel pkt. 1.2.1 jf. pbl §11-9 nr.1.

Omsøkte tiltak omhandlar:

- Utviding av bustad i retning søraust. Utvidinga vil gjere eksisterande soverom og kjøken større, samt legge til nytt bad og ny bod. På taket av utvidinga blir det etablert takterrasse med utvendig trapp.
- Endring av eksisterande planløyising som følgje av flytting av innvendige vegger. To innvendige vegger blir flytta 55 cm og 20 cm. Den eine veggen er i kontakt med våtrom.
- Fasadeendring som følgje av innsetting av nye vindauge og ny kledning på fasade mot sør. Kledningsborda vert endra frå liggande til ståande retning.

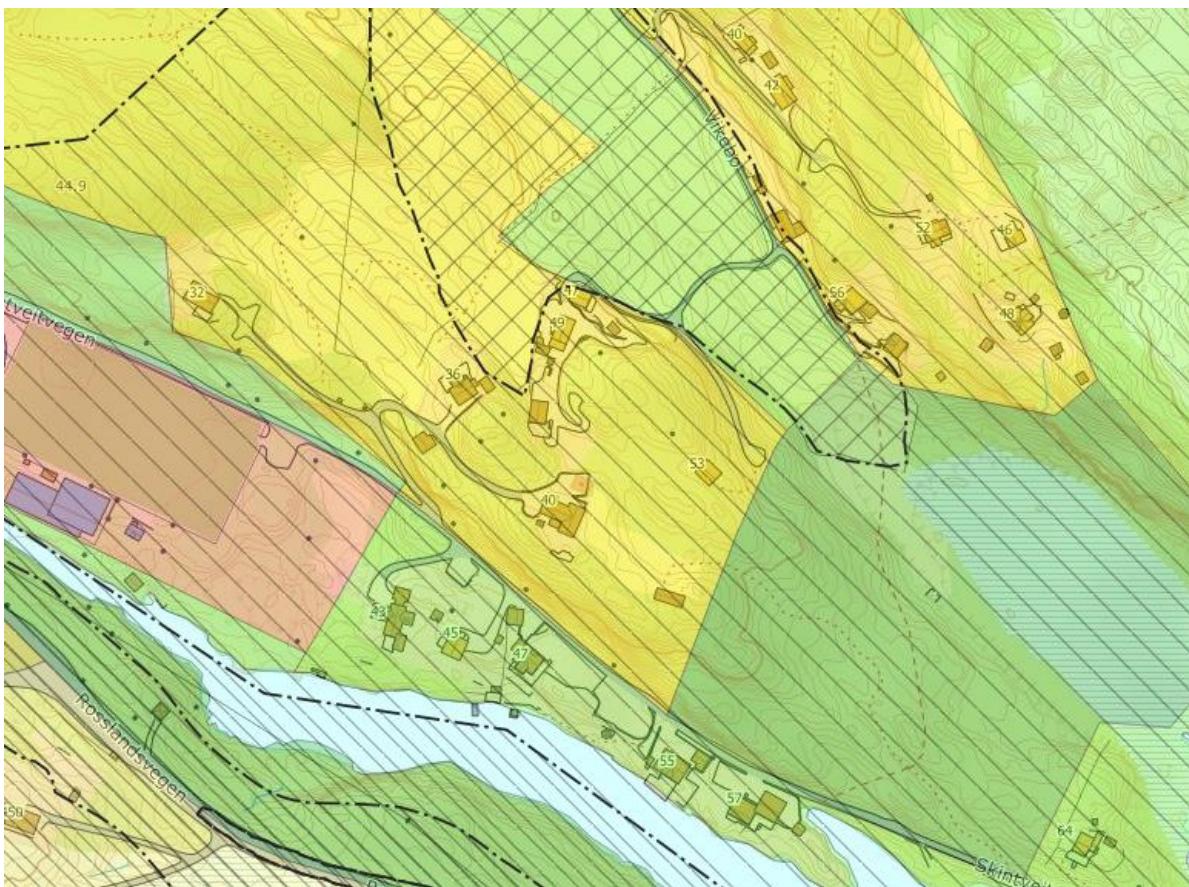
Søknad om rammeløyve vart motteke av kommunen 20.07.2022. Den 26.10.2022 etterspurde kommunen fleire opplysningar før saka kunne handsamast, med svarfrist 19.12.2022. Kommunen konkluderte med at tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/KP Meland, føresegn 1.2.1.

GRUNNLAG OG PLANSTATUS

- Plan- og bygningslova (PBL)
- ALVER. KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR MELAND 2015-2026 (KPA)
PLANID: 125620100003
- Det førelegg ikkje reguleringsplan for Skintveitvegen 40.

Arealformål

Skintveitvegen 40 er under Kommuneplanens arealdel sett av til «Bygg og anlegg – Bustader (B)». Tiltak vil vera i tråd med arealformålet, ettersom det blir søkt med omsyn på bustadformål.



Figur 1 - Utklipp frå kommuneplanens arealdel

Plankrav

Av kommuneplanen sine føresegn kjem det fram at:

KPA 1.2.1

«Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, **noverande bustader**, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, **skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate**, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. **For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.»**

KPA 2.1.1a

«Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som **i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan**, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast **fritak frå kravet om reguleringsplan** etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11 - 10 nr. 1:

- **Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur** jf. pbl § 11-10.nr 1
- **Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad** når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som **ikkje medfører fortetting** men som krev ansvar etter pbl § 20-3.»

Tiltaket knytter seg til eksisterande infrastruktur og er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jamfør KPA 2.1.1a sine vilkår for unntak av plankrav. I tillegg syner ansvarleg søkar at tiltaket ikkje medfører fortetting av betydning ettersom ingen fleire bueiningar blir etablert.

I brevet frå kommunen utsendt 26.10.2022 blei det opplyst følgjande:

«Administrasjonen har vurdert med at tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, jf. pbl § 11-9, nr.1/ KP Meland, føresegn 1.2.1.

Det kan gjerast unntak frå plankravet i KP Meland, jf. punkt 2.1.1a, dersom tiltaket ligg i område som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan. Omsøkte tiltak ligg i område som ikkje kan karakteriserast som i vesentleg grad utbygd, og tiltaket er soleis ikkje unntatt plankravet.»

Det blir dermed søkt om dispensasjon frå kommuneplanens føresegner om plankrav.

I Plan og bygningslova § 19-2 står det «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres 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.»

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det omsøkte tiltaket vert omfatta av krav om reguleringsplan jamfør KPA 1.2.1. Vidare er det vurdert av Alver kommune at tiltak ikkje omfattes av unntakene i pkt 2.1.1a og 2.1.1b. ettersom eigendommen ikkje ligger i et område som er «vesentlig utbygget» eller kan kategoriserast som et "mindre tiltak».

HENSYNET BAK BESTEMMELSEN

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. En planprosess vil sikre en helhetlig og grundig vurdering av området med gjennomtenkte løsninger på blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, grønnstruktur og omfanget av utbygging.

Plankravet skal således sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot politisk vedtak. Plankravet bidrar også til offentlig innsyn i arealdisponeringer.

ER HENSYNET BAK BESTEMMELSEN VESENTLIG TILSIDESATT?

Hensynet bak bestemmelsen er bla. å gi kommunen mulighet til å styre arealdisponeringen for områder i kommunen. Skintveitvegen 40 ligger i et etablert boligområde, og er i kommuneplanens arealdel regulert til «Bustader». For arealformålet er det fastsatt en grad av utnytting i same plan på 30% BYA, eller et samlet areal på 400m² for bustad, garasje og uthus.

Videre er skal plankravet sikre «gjennomtenkte løsninger for blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, grønnstruktur og omfang av utbygging.» Den aktuelle eiendommen er landlig anlagt i nær tilknytting til grøntområder. Eiendommen er også stor, og en utbygging vil i svært liten grad forringe eiendommens kvaliteter mhp. uteområder. De store grøntarealene på eiendommen gjør også at håndtering av overvann frå eiendommen er uproblematisk, og

overvann kan fordrøyes og infiltreres på egen tomt i tråd med prinsipper om lokal overvannshåndtering.

Når det gjelder hensyn til infrastruktur, og da særlig veg, er dette forhold som ikke er hensiktsmessig å utbedre i en sak som omhandler et tilbygg, som ikkje medfører en økning i antall boenheter.

Samlet sett kan ikkje ansvarlig søker se at det omsøkte tiltaket «vesentlig tilsidesetter» hensynene bak bestemmelsen om plankrav, da tiltaket er begrenset i omfang, har tydelige rammer mhp. arealformål og utnytting, og ikkje påvirker omkringliggende eigedommer eller infrastruktur.

FORDELENE KLART STØRRE ENN ULEMPENE

Fordelene med å gi dispensasjon frå føresegn om plankrav er av privat karakter, og ha liten vekting i en vurdering etter §19-2. Ansvarlig søker er imidlertid av den oppfatning at det det er et fravær av ulemper når det gjelder å innvilge dispensasjon frå bestemmelsen om plankrav. Det omsøkte tiltaket vil ikkje medføre fleire boenheter, og vil derfor ikkje medføre økt bruk og belastning på infrastrukturen i området. Tiltaket er plassert slik at det ikkje vil være til sjenanse for omkringliggende eiendommer, og vil heller ikkje i vesentlig grad bygge ned uteområder eller grønstruktur på tomten. Tiltaket har også høy estetisk kvalitet.

Det er ansvarlig søkers vurdering at dispensasjon frå plankrav kan innvilges på bakgrunn av et fravær av ulemper.

NABOVARSEL

Dispensasjon vart ikkje nemnd i utsendte nabovarsel før rammesøknad. Etter vårt syn treng ikkje dispensasjonen frå plankrav å bli nabovarsla ettersom dette ikkje direkte vil påvirke naboar, jf. pbl § 21-3 (2) «Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere». Dersom kommunen likevel ønsker at dette blir nabovarsla, bed me om at dette blir etterspurd.

Venleg helsing,

Thomas Klungland

Sivilarkitekt

thomask@omega.no

479 01 530

Omega Areal AS