

## **SØKNAD OM DISPENSASJON, TILTAK PÅ GNR 142, BNR 131 OG GNR 142, BNR 173**

### **Omsøkt tiltak**

- Oppføring av enebolig

### **Planstatus**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 1264\_2014004 Detaljregulering for Breivik/Åråsvågen/Sætre marka

Eiendommen ligger i delfelt BKS7 – arealformål konsentrert småhus

I kommuneplanens arealdel er planområdet markert som område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Reguleringsplan for Breivik/Åråsvågen/Sætre marka er dermed gjeldende for eiendommen.

### **Dispensasjoner**

Det søkes om oppføring av en enebolig innenfor delfelt BKS7. Tiltaket er vurdert til å kreve følgende dispensasjoner

1. § 3.1.2.7 rekkefølgekrav
2. § 5.1.1, byggegrense vist i plankart
3. § 5.5.1, regulert byggehøyde
4. § 5.5.3.1 regulert tomteutnyttelse

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1.2.7, rekkefølgekrav**

Det følger av reguleringsplanens § 3.1.2.7 at før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg iblant annet felt BKS7, må «gangveg/-areal o\_SGG1 og o\_SGG2, køyreveg o\_SKV2 med tilhørende fortau o\_SF1 og o\_SF2 og gatetun o\_SGT vere ferdigstilte.»

Tiltakshaver opplyser at de i forbindelse med omsøkte tiltak vil etablere gangvei o\_SGG2, samt parkeringsplassene f\_SPA2, f\_SPA4 og f\_SPA5. Øvrige veier/gangveier/fortau og gatetun vil ikke være hensiktsmessig for tiltakshaver å etablere, og tiltaket krever derfor dispensasjon fra rekkefølgekravet i § 3.1.2.7, etter plan og bygningsloven § 19-2.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens tilgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «dispensasjon kan ikke 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 etter en samlet vurdering.»

Hensynene bak rekkefølgekravene i bestemmelsen vil være å sikre at nødvendig kjørevei, gangvei, gatetun og fortau etableres som regulert i sammenheng med utbyggingen av reguleringsfeltet. Ved å sette krav om at infrastruktur som dette skal være på plass før tiltak kan tas i bruk kan man sikre at trafikksikkerheten i området ivaretas. Rekkefølgekrav som dette er hensiktsmessig der utbygging av reguleringsplanen skjer samlet og det gjerne er større utbyggere som står for en hurtig utbygging av planområdet. Man får da sikret at felles veier og fortau etableres som regulert, og at hensynet til trafikksikkerhet for både myke og harde trafikanter er ivaretatt selv ved en hurtig økning i trafikken. En slik bestemmelse om rekkefølgekrav er imidlertid ikke like treffende når en privat tiltakshaver ønsker å føre opp en enkel enebolig. Det vil være både uforholdsmessig og urimelig å påføre en privatperson hele byrden ved å realisere alle veier, gangveier, fortau og tun nevnt i bestemmelsen. En enkel enebolig vil videre medføre en svært begrenset økning i trafikk som ikke medfører negative konsekvenser for trafikksikkerheten i området. Hensynene rekkefølgekravet er ment å ivareta vil dermed ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

For tiltakshaver vil den klare fordelene ved dispensasjon være at hen kan føre opp eneboligen som ønsket, uten at hen må ta byrden og kostnadene ved å stå for etableringen av alle veier, gangveier og fortau. Innvilgelse av dispensasjon vil likevel være til fordel for allmennheten og omgivelsene i det tiltakshaver vil etablere den regulerte gangveien o\_SGG2 frem til og forbi omsøkte eiendom, samt de felles parkeringsplassene f\_SPA2, f\_SPA4 og f\_SPA5. Gangvegen vil knytte sammen Kystlandsbyen og Mastrevik sentrum og er regulert med en stigning på 1:20 slik at den er tilgjengelig for alle.

En ulempe ved innvilgelse av dispensasjon kan være at det gis tillatelse til oppføring av en enebolig uten at alle veier, tun og fortau etableres i henhold til reguleringsplanen. Som vist over vil det imidlertid være en urimelig stor byrde å legge på en hyttebygger å innfri alle rekkefølgekravene. Gangveien og parkeringsplassene som er knyttet til omsøkte eiendom vil realiseres. Øvrige rekkefølgekrav vil ikke stå i forhold til det omsøkte tiltaket, og er heller ikke påkrevd for tilkomst eller for å sikre hensyn til trafikksikkerhet og lignende ved realisering av det omsøkte tiltaket. Fordelene med innvilgelse av dispensasjon, vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 5.5.1, byggegrense vist i plankart**

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.1 at byggegrenser «framgår av plankartet. Der byggjengrensa ikkje synast, er byggjengrensa samanfallande med formålsgrensa.» Innenfor delfelt BKS7 er det vist byggegrense. Byggegrensen setter grensen for bygging mot nord, øst og vest. Mot sjø er det ikke byggegrense, og byggegrensen mot sjø vil dermed gå i formålsgrensen. Omsøkt tiltak er delvis plassert lengre nord enn den regulerte byggegrensen. Tiltaket vil derfor kreve dispensasjon fra regulert byggegrense.

Hensynet bak byggegrensen er å sikre avstand og rom for gangveien/strandpromenaden nord for delfeltet, samt sikre rom mot tilgrensende arealer på øst og vestsiden av delfeltet. Omsøkt tiltak er ikke i konflikt med byggegrensen mot øst eller vest, men er, plassert over byggegrensen mot nord. Tomten er tidligere bearbeidet og planert for bygging av enebolig. Eiendommen har et planert platå ved sjøen i front, og en bratt skjæring i fjellet i bakkant. Det omsøkte tiltaket er plassert helt i skjæringen i bakkant av tomten. På denne måten skaper man rom i front av tiltaket, og man får en god terrengtilpasning av tiltaket samtidig som man

unngår ytterligere utsprengning. Tiltaket er sakset både sideveis og i høyden, noe som gir god terrengtilpasning, bryter opp det opplevede volumet av tiltaket, og legger til rette for uteplasser i le.

Gangveien nord for delfeltet er planlagt slik at den vil følge terrengkotene for å unngå store terrenginngrep. Omsøkt tiltak vil plasseres på det planerte arealet ned mot sjøen. Gangveien vil dermed ligge på et høyere nivå enn det omsøkte tiltaket. Videre er det en minste avstand på ca 10,2 meter fra omsøkt tiltak til gangveien. Denne avstanden, sammen med høydeforskjellen fra gangveien til planeringsnivå på tomten tilsier at tiltaket ikke vil påvirke gangveien negativt. Videre vil tiltakets saksede utforming tilsi at det bare er deler av tiltaket som kommer nærmere gangveien enn byggegrensen angir. Hensynene bak regulert byggegrense vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved dispensasjon er her klare. Tiltaket er plassert med utgangspunkt i den etablerte situasjonen på tomten. Man har tatt utgangspunkt i det planerte arealet, og plassert tiltaket tett opp mot den eksisterende fjellskjæringen i bakkant. På denne måten utnytter man tomten på en best mulig måte, man skaper gode uterom i front av tiltaket og man unngår unødvendige ytterligere terrenginngrep og sprengning. Omsøkt tiltak har en god terrengtilpasning og underordner seg omkringliggende trær og høydedrag i øst.

En potensiell ulempe ved innvilgelse av dispensasjon vil være at tiltaket ved å komme nærmere den planlagte gangveien enn hva byggegrensen legger opp til, vil kunne ta noe mer utsikt fra gangveien. Denne ulempen er i stor grad begrenset gjennom tiltakets utforming. Tiltaket er utformet med utgangspunkt i tradisjonelle, vestlandske naust. Gjennom tiltakets utforming hvor bygget er brutt opp i tre mindre bygg som er sakset både sideveis og i høyden, brytes fasade og volum opp og tiltaket fremstår som småskala og tilpasset eksisterende naustbebyggelse i området. Ved at tiltaket er sakset både sideveis og i høyden, er det bare deler av tiltaket som er i konflikt med byggegrensen, og mulig utsiktstap fra gangveien begrenses. Saksingen bryter videre opp fasaden, og begrenser tiltakets opplevde volum både fra sjø og fra gangvei, samtidig som utformingen trekker linjer til eksisterende naustbebyggelse i området.

Som vist er det klare fordeler ved innvilgelse av dispensasjon, samtidig som mulige ulemper er svært begrenset. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er etter dette «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. Pbl § 19-2, andre ledd.

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.5.1, regulert byggehøyde**

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.1 at maks utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført plankartet. Av plankartet følger det at maks byggehøyde innenfor felt BKS7 er kote +11,0. Omsøkt tiltak har topp møne på kote +12,3. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra regulert byggehøyde.

Hensynene bak regulert byggehøyde vil være å sikre en balanse mellom hensynet til omgivelsene og tiltaks nær- og fjernvirkninger, og tiltakshavers muligheter til å bygge et tiltak med nødvendig areal. Ifølge planbeskrivelsen er maks kotehøyde fastsatt slik at det er mulig å bygge «2 etasjar pluss loft».

Omsøkt tiltak har som redegjort for over, en utforming hvor byggets volum er brutt opp i tre deler som er sakset sidelengs og i høyden. Det er bare den bakerste delen som er i konflikt med den regulerte byggehøyden med topp kotehøyde på +12,3. Denne bygningsdelen er utformet med tre etasjer, hvorav underetasjen er delvis fylt igjen i bakkant. Sett fra nord vil tiltaket derfor bare ha to etasjer over terreng. Den omsøkte utformingen gir dessuten en best mulig terrengtilpasning til eksisterende terreng og planerinsnivå på tomten. Den omsøkte utformingen, hvor byggets volum er brutt i tre bygningsdeler, vil videre begrense tiltakets nær- og fjernvirkninger ved at fasader og volum brytes opp. Hensynet bak regulert byggehøyde vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene og potensielle ulemper ved dispensasjon vil i stor grad være sammenfallende med dispensasjonssøknadene over. Den omsøkte dispensasjonen er nødvendig for å oppnå tiltakets gode terrengtilpasning og estetiske utforming. Det omsøkte tiltaket gir en helhetlig god løsning, hvor man vil få et sted- og terrengtilpasset bygg. Selv om en mindre del av tiltaket vil få en topp mønehøyde over regulert byggehøyde, vil den omsøkte utformingen begrense virkningene av dette. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en helhetlig vurdering».

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.5.3.1, regulert tomteutnyttelse**

Det følger av reguleringsplanens § 5.5.3.1 at innenfor område BKS7 kan det føres opp tre stk. Rorbu/boligbygg. Hvert bygg kan ha maksimalt BYA = 60 m<sup>2</sup>. Omsøkt tiltak har BYA = 134,4 m<sup>2</sup>. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra regulert maks BYA.

Hensynene bak regulert maksimal BYA vil være å sikre en balanse mellom hensynet til omgivelsene og tiltaks nær- og fjernvirkninger, og tiltakshavers muligheter til å bygge et tiltak med nødvendig areal.

Omsøkt tiltak har som redegjort for over, en utforming hvor byggets volum er brutt opp i tre deler som er sakset sidelengs og i høyden. Den omsøkte utformingen gir dessuten en best mulig terrengtilpasning til eksisterende terreng og planerinsnivå på tomten. Den omsøkte utformingen, hvor byggets volum er brutt i tre bygningsdeler, vil videre begrense tiltakets nær- og fjernvirkninger ved at fasader og volum brytes opp. Hensynet bak regulert maks tomteutnyttelse vil etter dette ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

### **Avsluttende merknader**

Hensynet bak bestemmelsene om rekkefølgekrav, byggegrense og byggehøyde, vil som vist over ikke å bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. Omsøkt tiltak er en enebolig som ikke vil utløse behov for realisering av alle veier/gangveier/fortau og gatetun som rekkefølgekravet angir. Gangvei og parkeringsareal som er nødvendig for omsøkte tiltak vil realiseres i forbindelse med tiltaket. Omsøkt plassering og byggehøyde er nødvendig for tiltakets gode terrengtilpasning og estetiske utforming. Tiltakets utforming hvor bygget er brutt i tre bygningsdeler, sakset sidelengs og i høyde, sikrer at hensynene bak bestemmelsene om byggegrense, byggehøyde og maks tomteutnyttelse ivaretas, ved at byggets fasader og volum brytes opp og tiltakets nær- og fjernvirkninger begrenses.

Innvilgelse av dispensasjon vil tilsi at tiltakshaver kan få realisert sitt ønske om enebolig. Det omsøkte tiltaket har en god terrengtilpasning og er en estetisk utforming som er tilpasset

omgivelsene og som spiller på den tradisjonelle naustbebyggelsen i området. De potensielle ulempene som tap av utsikt fra regulert gangvei, og fjernvirkninger fra sjø, begrenses ved tiltakets utforming og saksing. Fordelene med innvilgelse av dispensasjon her vil dermed være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Vilåårene for dispensasjon er etter dette til stede, jf. pbl § 19-2, andre ledd. Vi ber derfor om at omsøkte dispensasjoner innvilges.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på e-post [anders.u.dragøy@no.abb.com](mailto:anders.u.dragøy@no.abb.com) eller pr. telefon 951 53 643.

Med vennlig hilsen  
Anders U. Dragøy