



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Pål-Jøran Carlsen  
P.boks 12  
5907 ALVERSUND

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 14/4459 - 15/2071

Saksbehandlar:  
Reidun Iden Lædre  
reidun.i.ladre@meland.kommune.no

Dato:  
04.02.2015

## **GBNR 24/110 -søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Langeland for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar**

Vedlagt følgjer vedtak.

*Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningslova (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.*

Med helsing

Reidun Iden Lædre  
konsulent

Andre mottakarar:

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - gbnr 38/23, FA - L42	14/4459

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
06/2015	Utval for drift og utvikling	PS	27.01.2015

## **GBNR 24/110 -søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Langeland for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar**

### **Vedlegg:**

Basiskart  
003-SITUASJONSPLAN  
101-PLAN 1  
102-PLAN 2  
401-SNITT  
426-TERRENGPROFIL  
501-FASADER  
502-FASADER  
arealplankart

### **Saksopplysningar:**

#### **Bakgrunn**

#### Saka gjeld:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har i søknad motteke 07.01.2014 på vegne av tiltakshavar Trude og Roger Soltveit søkt om dispensasjon for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar på gbnr 24/110 på Langeland. Dispensasjonssøknaden gjeld for oppføring av ei utleigeeining meir enn det som normalt vert rekna for å kunne inngå i einebustad når tilhøva elles ligg til rette for det.

Hybelleiligheten er opplyst til å vera 39,4 m<sup>2</sup> BRA.  
Leiligheten er opplyst til å vera 66 m<sup>2</sup> BRA.  
Samla BRA på bygningen er 200,1 m<sup>2</sup> BRA.

Samla BRA totalt: 352,7 m<sup>2</sup>  
Samla BYA: 236,8 m<sup>2</sup>

#### Planstatus og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 at tiltak ikkje må vera i strid med reguleringsplan. Eigedommen er regulert av Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland til einebustad.

Omsøkt tiltak gjeld to utleigeeiningar, og er såleis avhengig av dispensasjon frå

reguleringsplanen.

#### Dispensasjon:

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og skriv i sin dispensasjonssøknad:

*« I reguleringsplanen er det satt en øvre grense for antall boenheter i planområdet. Planen gir rom for at det kan bygges inntil én tilleggsenhet på hver av eneboligtomtene.*

*Pr. definisjon vil planlagt tiltak på tomt med gnr.24/bnr.110 ha totalt tre selvstendige boenheter. For at dette skal være mulig å realisere, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan.*

*Prosjektering av husets planløsning og tilrettelegging av tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i utomhusanlegget avhenger av hvorvidt det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanen. Derfor har vi i første omgang valgt å søke om dispensasjon for disse forholdene forut for selve byggesøknaden. Endelig utforming av hus/anlegg og byggesøknad vil komme som et resultat av det vedtak kommunen fatter i denne saken.*

#### **Tomt**

*Gnr.24/bnr.110 er den øverste av tomtene i planområdet, og ligger i en vest-vendt skråning. Tomten har et samlet areal på 1011m<sup>2</sup> (opplyst i matrikkel). Oppgitt areal inkluderer tilleggsdel som tiltakshaver har kjøpt av grunneier.*

*Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan for delar av gnr.24 / bnr.5 og 7, Langeland», og ligger i felt B3 på plankartet. Det har vært byggeaktivitet i området i ca. 8 år, og den aktuelle tomten er en av de siste som nå søkes opparbeidet.*

*Planområdet preges av modernistisk arkitektur, der materialbruk og tilpasning til terreng står sentralt. Med unntak av et større leilighetsbygg, fremstår både bygningsskala og arkitektonisk uttrykk som ensartet i positiv forstand. Denne strøkskarakteren skal beholdes og videreføres for de tomtene som enda ikke har blitt utviklet.*

#### **Opplysninger om tiltaket**

*Tomtens beskaffenhet legger en del føringer for hvordan boligen er planlagt. Tomten er relativt dyp med stor terrengforskjell mellom tomtens laveste -og høyeste parti. Vi har valgt å knytte garasjen til boligvolumet for å få en kompakt bygningskropp, slik at inngrep bakover i terrenget begrenses. Dermed frigjøres også mer uteareal rundt bygget. Løsningen er i tråd med reguleringsplanen, da det er et ønske at garasje integreres i boligvolumet for flest mulige tilfeller.*

*Veitilkomst skjer fra rundkjøring i sør-vest, til del av tomten som ligger lavest i terrenget. Topografien i området medvirker til at vi ved foreslått løsning ikke oppfyller krav stilt til tilgjengelig boenhet for hovedboligen. Vi ser at det er en utfordring å få til gode løsninger for dette med utgangspunkt i adkomstsituasjon på tomten, og har derfor valgt å legge inngang og hovedfunksjoner for boligen i hver sin etasje. Boligen er planlagt løst med to etasjer, hvor garasje, utleieenheter og inngang til hovedbolig er plassert i 1.etasje. Resterende boligfunksjoner (hovedbolig) er løst i husets 2.etasje. Utleieenheter (leilighet og hybelleilighet) er utformet etter «tilgjengelig bolig»-prinsippet, med trinnfri adkomst og tilpasset planløsning.*

*Areal for tilleggsenhet i husets 1.etasje kommer som et resultat av boligens planløsning og utstrekning i etasjen over. I bakre del av huset er 2.etasje såpass mye større at dette tilsvarer arealet for hybelleiligheten i 1.etasje. Etablering av en ekstra boenhet ble i denne sammenhengen vurdert som en forholdsvis rimelig investering i forhold til alternativt å la arealet inngå som del av boligen, eller å ikke bygge denne delen av 1.etasje i det hele tatt. Boligen får de største vindusflatene mot sør og vest, som ivaretar utsikt og gjør boligen lys og luftig. Huset fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for boligens utleieenheter er i hovedsak anlagt på fremsiden og nordsiden av huset. Hovedboligen får privatiserte uterom ved terrasse mot vest (over garasjen) og utearealer på terreng i tilknytning til husets 2.etasje.*

Arkitektur/formspråk og materialbruk skal være i tråd med det generelle bygningsmiljøet i området. Siste del av planleggingen for bygning og utearealer som helhet vil bli utført når vedtak for dispensasjonssøknaden foreligger.

### **Foreløpige arealbetraktninger**

Tomten har et areal på 1011m<sup>2</sup>. Tomteutnyttelse BYA = 24% (tomteområde B3) gir mulighet for maks. bebygd areal på tomten tilsvarende BYA = 242,6m<sup>2</sup>. Av reguleringsplanen §4.2, fremgår at parkeringsareal ikke skal inkluderes i tomteutnyttelse/BYA-regnskapet.

Planlagt tiltak har et bebygd areal på BYA=236,8m<sup>2</sup>.  
Med dette synes krav til maks. tomteutnyttelse gitt av plan, oppfylt.

Det er beregnet 2 stk. biloppstillingsplasser pr. boenhet for tiltaket, totalt 6 plasser. Hovedbolig har 2 plasser i garasje, mens leilighet og hybelleilighet (tot. 4 plasser) er løst som utvendig parkeringsareal. Løsning for dette er vist på vedlagt situasjonsplan.

### **Søknad om dispensasjon**

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Det søkes om dispensasjon fra «Reguleringsplan for delar av gnr.24 bnr.5 og 7 – Langeland, §4 pkt.4.1 - Byggeområde for bustader». Reguleringsplanen åpner for at eneboliger i området kan ha inntil én tilleggsenhet. Det søkes herved om tillatelse til etablering av to enheter i tillegg til hovedbolig.

§4 i reguleringsplanen gir overordnet rammeverk for hvordan boligene i området skal planlegges med tanke på antall boenheter, tomteutnyttelse, plassering av bygninger, byggehøyder og krav til biloppstillingsplasser. Intensjonen ved §4 er å hindre nedbygging av tomter, samt ha god kontroll over teknisk infrastruktur (vei/ledningsnett mm.) og skole-/barnehagekapasitet i området. Det er vår vurdering at sum av disse bestemmelsene, selv om man ser bort fra pkt.4.1, er tilstrekkelig verktøy for å ivareta intensjonene ved §4 i reguleringsplanen.

Denne vurderingen er basert på at man ved gitte krav til tomteutnyttelse, vil kunne begrense muligheten for etablering av flere enheter på hver av eneboligtomtene. I praksis medfører dette at kun tomter med en viss størrelse vil kunne ha flere boenheter og samtidig oppfylle disse arealkravene. Planlagt tiltak oppfyller krav stilt til arealregnskap i reguleringsplanen, til tross for at det er lagt opp til 3 boenheter på tomten. På denne måten synes intensjonene ved plankravet som oppfylt. Tiltaket overholder bestemmelser som regulerer plassering av bygning på tomt, samt byggehøyder.

Det er satt krav til antall biloppstillingsplasser i forhold til boligene i området. Selv om utendørs parkeringsareal ikke skal inkluderes i arealregnskapet for tomteutnyttelse, vil det uansett ved hver enkelt byggesak være naturlig å vurdere beskaffenheten ved angitte biloppstillingsplasser. Dersom tilstrekkelig antall p-plasser blir planlagt på tilfredsstillende måte, vil denne delen av reguleringsplanen vurderes som ivaretatt.

Utbyggingsområdet ligger sentralt i forhold til Frekhaug senter (under 1 km), og har kort

avstand til Fossemyra Idrettsanlegg og Sagstad Skule. Det er en generell oppfatning at særlig sentralt plasserte, eksisterende boligområder bør fortettes, da dette fører til en bedre og mer fornuftig arealøkonomi. Ulike boligtyper vil kunne være et positivt bidrag til utviklingen av et mer variert boligtilbud for området.

Hensyn til skole-/barnehagekapasitet for området er vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Kapasiteten vurderes ut fra antall boliger det tilrettelegges for i planen, og i forhold til antatt målgruppe (f.eks. barnefamilier, seniorboliger osv.). Ved denne søknad om dispensasjon er det ikke fremskaffet dokumentasjon i forhold til dagens situasjon. Likevel vurderes planlagt tiltak som såpass beskjedent i så henseende, at det får liten eller ingen innvirkning på skole-/barnehagekapasitet i området. Del av tiltaket som utløser krav til søknad om dispensasjon for antall boenheter på eneboligtomt, er planlagt som en ett-roms hybelleilighet med dertil begrenset antall beboere. I denne sammenhengen kan det også nevnes at tiltakshavers barn allerede tilhører Sagstad skolekrets.

Videre mener vi at dispensasjonssøknaden også bør sees i forhold til at det kun er 2-3 ubebygde eneboligtomter igjen i planområdet, i tillegg til aktuell tomt for planlagt tiltak. Hvis man vurderer fare for presedensvirkning av positivt vedtak, vil dette etter vår vurdering derfor ha liten innvirkning på den totale «belastningen» for området. Uansett vil hver byggesak bli behandlet spesielt, slik at forhold som vurderes som lite tilfredsstillende blir behandlet deretter.

Utover fordeler gitt dispensasjon vil ha for tiltakshaver i forhold til leieinntekter, vil vi i denne søknaden vektlegge hensynet til varierte boligtyper for området, og en generell utvikling av eiendomspotensielle for tomter med tilstrekkelig kapasitet med tanke på fornuftig og god arealøkonomi. Nødvendig infrastruktur er allerede tilrettelagt med tilstrekkelig kapasitet, og planlagt tiltak medfører dermed ingen endringer i så måte.

I forhold til økt trafikk, vil del av tiltaket som utløser søknad om dispensasjon kun ha liten eller svært begrenset innvirkning på det totale trafikkbildet. Krav til antall parkeringsplasser løses på egen tomt. Med dette følger også at hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet ikke påvirkes i nevneverdig grad. Vi kan heller ikke se at tiltaket har negativ effekt på miljømessige forhold – hverken i forhold til natur/omgivelser, tomteutnyttelse eller andre påvirkninger på miljøet.

Med dette mener vi å ha gjort rede for bakgrunn for – og forhold omkring dispensasjonssøknaden. Vår vurdering er at planlagt tiltak ikke vil medføre ulemper for området, og at hensyn ved reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi vurderer med dette vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt, og håper på en positiv behandling av søknaden.»

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader og alle samtykker til tiltaket.

#### Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring då statlege og regionale interesser ikkje vert råka av tiltaket.

#### **Vurdering**

##### Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

*Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler».*

Ved dispensasjon fra lova og forskrifter til lova skal det leggast særleg vekt på om dispensasjonen har konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland til einebustad.
- Kvalitet i bumiljø
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

#### Dispensasjon frå reguleringsplan:

Dispensasjonssøknaden gjeld for oppføring av ei utleigeeining meir enn det som normalt vert rekna for å kunne inngå i einebustad når tilhøva elles ligg til rette for det.

Planen stiller krav til både utforming og kvalitet på tomtane.

Maks grensa på 24% (bebygd areal) BYA er ivareteke ved omsøkt tiltak. Ved vurderinga av søknaden er det vektlagt om det er mogeleg å få gode uteareal der kvalitet og trivsel blir ivaretatt. Ut i frå situasjonskart og omtale i dispensasjonssøknaden ligg det til rette for gode uteomhusområder til alle bueningane.

Infrastruktur for området har kapasitet nok. Parkeringskravet endrer seg frå 4 til 6 biloppstillingsplassar, dette er godt løyst i vestre del av eigedommen. Slik administrasjonen ser det, vil ikkje ei ekstra hybeleining redusere kvaliteten i området eller føre til dårlegare vilkår for dei andre bueningane på tomten. Det er ikkje tale om høgare utnytting, eller reduisering av parkeringsareal eller uteopphaldsareal.

Tiltaket vil ikkje få nokon negativ verknad for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Administrasjonen finn at omsøkt tiltak legg til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tomta og ser det som ein relevant fordel at planområdet vert nytta til bustadbygging i samsvar med reguleringsføremålet og med varierte bustadtypar. Det vert vist til grunngjevnaden i søknaden som administrasjonen i det vesentlege kan slutte seg til. Planområdet er i stor grad utbygd. Dispensasjon som omsøkt vil ikkje innebere nokon fare for presedensverknader som vil endre karakteren av bustadområdet.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 12

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av omsøkte tiltak. I høve til prinsippa i §§ 8 til 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen i denne saka inga

nærare vurdering.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsyna bak reglane det blir dispensert frå eller omsyna i loven sitt formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jfr. Pbl § 19-2.

**Framlegg til vedtak:**

«Meland kommune gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon frå reguleringsplanen for Langeland (arealplanID 125620031126) for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar på gbnr 24/110 i Meland kommune. Jf. Søknad om dispensasjon motteke 07.01.2015. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. Pbl § 21-9. Forgrunningving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

**Utval for drift og utvikling - 06/2015**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

«Meland kommune gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon frå reguleringsplanen for Langeland (arealplanID 125620031126) for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar på gbnr 24/110 i Meland kommune. Jf. Søknad om dispensasjon motteke 07.01.2015. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. Pbl § 21-9. Forgrunningving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»