

Osterøy kommune
Avd. byggesak
5282 Lonevåg

Arkconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Yvonne Bruvik Hauge

Dato:
13.12.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN VEDRØRENDE UTNYTTINGSGRAD VED GBNR. 129/11 I ØSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig. Tiltakshaver er Per Asle Solberg.

Eiendommen, hvor tiltaket søkes gjennomført, ligger innenfor reguleringsplan for Hamre (plan-ID: 504_5). I plankartet finner vi en oppgitt U-grad på 0,1 for felt B19. Tomten har en størrelse på 1040,5 m² da medregnet parsell av gnr. 130, bnr. 3, ettersom denne skal kjøpes og sammenføres med 129/111 jfr. vedlegg Q-1.

Tiltaket har tidligere vert omsøkt på og godkjent av kommunen. Det søkes igjen grunnet oversittelse av tidsfrister.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vestentlig tilsidesatt". Samtidig må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene.

Lovtekstens ordlyd legger med andre ord opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak.

Grunder for å gi dispensasjon

Ved bruk av U-graden i reguleringsplanen får vi på den gjeldende tomten en beregnet grad av utnytting til 0,22. Dette er dersom man benytter seg av $U=0,1$ kun på den gjeldende tomten. Det kan imidlertid i reguleringsplanen se ut til at U-graden skal gjelde samlet for hele B19, som blir et mye mer omfattende regnestykke. Vi har derfor kun regnet ut U-grad for tomt for omsøkte tiltak, U-graden vil med andre ord bli mye lavere dersom man regner ut for hele feltet.

Dersom vi benytter oss av bestemmelser om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel finner vi at BYA ikke skal overskride 25% i boligområder. Ved å beregne etter KPA får vi en beregnet utnyttingsgrad på 24,40 % BYA da inkl. 4 parkeringsplasser.

Formålet med å regulere grad av utnytting er for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet.

Tiltaket som planlegges er godt tilpasset tomten og harmonerer med den nærliggende bebyggelse. Ved å oppføre en tomannsbolig legger man til rette for fortetting i et område med stor kapasitet. Hamre er i kommuneplanens planskildring definert som bygd. Under arealstrategier pkt. 9 fremgår det at "Kommunen skal i størst mulig grad fremje fortetting i kommunesenter, områdesentra og bygder" (min understrekning).

Ved å utnytte tomten til å bygge flere boenheter vil man imøtekomme dette ønsket fra kommunen. Dette fordi tiltakets omfang er i samsvar med andre strategier/mål, som for eksempel kommuneplanen søker å oppnå.

U-grad ble i hovedsak kun benyttet i eldre reguleringsplaner, og etter veiledning for grad av utnytting, utgitt i 2014, er ikke U-grad opplyst som en av de 4 metodene som skal benyttes. Kommuneplanens arealdel vil derfor være mer anvendelig i dette tilfellet, både i forhold til dagens situasjon samt veiledning i grad av utnytting.

Konklusjon

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for regelen om U-grad 0,1 i reguleringsplanen ikke bør vektlegges og at kommuneplanens arealdel her bør komme til nytte.

Vi ser ingen store ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelen er at tiltakshaver får ivaretatt sin byggeinteresse, samt at vi imøtekommer kommunens ønske når det gjelder hensynet til fortetting/tilflytting.

Vi finner videre at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.



arkoconsult
Røssen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandssossen
Yvonne Bruvik Hauge
Landskapsingeniør
Oppnå: 918 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 47331556
Fax: +47 56191130
Epost