

Frekhaug 11.05.21

Til Alver kommune

Plan, bygg og eidegom



FRAMSIDE SØKNAD OM DISPENSASJON Gnr. 304 Bnr. 27

Vedlagt ligg søknad om dispensasjon. Denne dispensasjon søknad må sjåast i samanheng med søknad om dispensasjon vedr. Arealoverføring (Saknr. 1359/20). Dispensasjonen gjeld tiltak utført på eidegom av tidlegare eigar, som eg no ønskjer å ordne opp i. Håper på snarleg behandling slik at eg får søkt om tiltak som skrive i vedlagt disp. søknad.

Vedlagt ligg disp. søknad, nabovarsling, sit. plan og snitt og erklæringar frå naboar. Det er samtykke frå alle naboar.

Med venleg helsing

.....Tony Andre Fløysand.....

Til Alver kommune

Plan, bygg og eigedom

GBNR 304/27 Søknad om dispensasjon frå arealformålet Landbruk, byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for Beitingen Bustadfelt

1. Innleiing:

Det blir søkt om dispensasjon frå arealformålet Landbruk i reguleringsplan for Beitingen Bustadfelt vedr. oppføring mur og fyllinger samt opparbeiding av markterrasse, hagestue samt deler av eksisterande garasje. Det blir og søkt om dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Beitingen Bustadfelt om nemde tiltak. Eigedomen er 1290 m². Areal som er til boligformål i reguleringsplanen utgjør 939 m² og areal som er til Landbruk i reguleringsplanen utgjør 351 m². Det er tidlegare søkt om dispensasjon frå formålet Landbruk i forbindelse med arealoverføring (saknr. 1359/20). Eg ønsker med denne prosessen å ordne opp i uavklarte forhold vedr. eiendommen som tidligere eier har utført.

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentleg tilsidesettelse» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Området det søkes om dispensasjon for frå føremålet Landbruk er etter godkjend arealoverføring innanfor eigedomsgrensene til 304/27. Området er allereie delvis opparbeida av tidlegare eigar og delar av dette arealet brukas i dag som uteareal for Gnr. 304 / 27 . For å få utnytta tomten slik den er blitt etter arealoverføringa og for å rette opp i overskridelse av byggjegrense for godkjend garasje og einebustad ser vi oss også nøydt til å søkje om dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggjegrense for eigedomen . Ei endring av reguleringsplanen for området hadde blitt kostbart kun for dette tiltaket. Dispensasjon vil også ordna opp i det som berører helse, miljø, tryggleik og tilgjengelighet på eigedomen. Utnyttingsgraden for eksisterande og framtidige tiltak på eigedomen er som følgjer:

Utnyttingsgrad for eigedomen eks. område som ligg i LNF (939 m²) : BYA= 30,7 %

Utnyttingsgrad der Lnf- område er tatt med (1290m²) : BYA=22,4 %.

MUA på eigedomen vil etter at ømsøkte tiltak er utført, utgjera ca. 450 m².

Overskridelse av BYA som utgjør 5,3 % med ligg godt under kravet på 25 % BYA i reguleringsplanen om heile egedomen hadde lagt innanfor gult område. Utvidinga av egedomen må sjåast i samband med nemnte dispensasjonar. Tiltaket vil difor ikkje slik eg ser det medføra nokon «vesentleg tilsidesettelse» av hensynet bak plankravet .

3. Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene, jf. Pbl 19-2 andre ledd.

Ved å gi dispensasjon vil ein få ordna opp i det arbeid som allerede er utført på eiendommen av tidlige eigar, inkludert garasje som ligg delvis plassert i område for Landbruk. Mur, markterrasse og hagestue som vist på teikningar vil gi ein bedre utnyttelse og bruk av uteområdet på egedomen min, samtidig som ein «gjengrodd» og bratt skråning ned mot naboeiendommer ikkje er tiltalende eller sikker vedr. leik eller anna utendørs aktivitet. Det vil også være ein stor fordel at det blir ordna opp i at deler av eksisterande bustad ligg utafor regulert byggjegrænse.

I den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 står det at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Dette vil også gjelde for meg og min familie når det gjelder område som er avsatt til leik og fritidsaktivitet på eiendommen.

Slik er ser det kan eg ikkje sjå at det ligg føre nokon ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå Landbruks-formålet, utnyttingsgrad og byggjegrænser i denne saka. Det er også eit ønskje frå kommunen at det blir ordna opp i tidlegare forhold på egedomen. Det er heller ikkje mottatt nokon klager i fra naboer.

Tiltakshaver



Tony Andre Fløysand