

Frekhaug 19.12.21

Til Alver Kommune

Plan, bygg og eigedom

Søknad om dispensasjon frå plankrav for GBNR 339/45

1. Innleiing:

Frekhaug Bolig AS vil på vegne av tiltakshavar søkja om dispensasjon frå plankrav i kommunedelplan for Meland for oppføring av ein garasje. Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3. Det er ikkje mottatt marknader til nabovarsel.

2. Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon:

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Meland og ligg i eit område for Spreidd Bustad . Garasjen er oppgitt til BYA=83,9 m² og BRA=110,5 m² der loft utgjer 35,6 m².

Garasjen er større enn BRA = 70 m² og kjem difor utanfor plankrav i KDP punkt 3.2.1 Spreidd bustad :

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6

Dette tiltaket er etter pbl § 20-1 bokstav a) og fell inn under reglane i pbl § 20-3.

3. Grunngeving for dispensasjon:

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

Formålet med bestemmelsene i KDP formodes er satt for å regulere størrelse på bygningsmessige tiltak på eigedomen.

Størrelsen på garasjen gjer at omsøkt dispensasjon er naudsynt i denne saka. Garasjen er tenkt brukt som vinterlagring til båt som i dag er plassert på gardstunet på eigedomen og loftet på garasjen er tenkt som lagerplass. Eigedomen ligg i eit område der det er fleire driftsbygningar og på nabotomta ligg eit bygg som har blitt brukt til trappeproduksjon. Planeringshøgde for garasjen vil være om lag 7 m under parkeringsplassen for einebustaden på tomten. I tillegg vil garasjen være godt integrert i eksisterande terreng og garasjen vil difor ikkje være sjenerande verken for naboeigedomar eller eigen eigedom. At takformen på garasjen ikkje er lik som på eksisterande bustad på eigedomen ser vi på som ein positivt. Omliggande bustader og andre bygningar i området for bla. landbruk har same takform som omsøkt garasje, og da denne er plassert langt frå bustaden på eigedomen både i horisontalt -og vertikalt plan verkar dette naturleg i forhold til omgjevnadane.

Dei kvalitetane ved eigedomen man oppnår gjennom omsøkt dispensasjon, vil man vanskeleg kunne oppnå utan slike tilpassingar. Fordelen er objektive i den forstand at einkvan framtidig eigar av eigdommen vil nyte godt av disse. På bakgrunn av dette gjøres det gjeldene at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjon som omsøkt.

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene:

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelen for tiltakshaver vil i dette tilfellet være stor når det gjelder å få lagre utstyr innendørs samstundes som han får rydda opp i uteområdet. Dette vil også være fordel for omgivelsane og folk som bur i området. Det er også ein fordel i saka at ingen naboer hadde innvendinger til søknad om dispensasjon og oppføring av garasje.

5. Avslutning:

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

Ved å tillate oppføring av ein garasje vil dette være til nytte for tiltakshaver og framtidige generasjonar. Slik er ser kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå plankravet i KDA i denne saka.

.....Knut Henanger.....

Ansvarleg søkjar