

Frekhaug 30.01.22

Til Alver Kommune

Plan, bygg og eigedom

Søknad om dispensasjonar frå reguleringsføresegner om utnyttingsgrad for GBNR 323/468

1. Innleiing:

Det blir søkt om dispensasjon frå reguleringsføresegna om utnyttingsgrad i forbindelse med oppføring av ny bod/gapahuk på eigedomen.

Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3 og det har ikkje kome inn nokon merknader til denne. Vedlagt ligg også situasjonsplan som viser ny bod/ gapahuk .

2. *Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon*

Planstatus:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for Frekhaug Senter/vest .

Beskrivelse av tiltaket:

Det skal som nemnt ovanfor i punkt 1. først opp ei utvendig bod/gapahuk på eigedomen. I den forbindelse skal det rivas ei leikehytte for å gi plass til det nye bygget. Dette tiltaket er ønska utført for å kunne gi betre moglegheiter til å nytta uteområde også på dagar med dårleg vær. Tiltaket vil ikkje berøra parkeringsareal på eigedomen.

Det nye tiltaket vil ikkje vere søknadspiktig, men det blir sendt inn melding til kommunen som viser plassering og størrelse når tiltaket er ferdigstillt.

Behovet for dispensasjon:

I reguleringsføresegna §3 punkt d) heiter det «*TU for frittliggjande einebustader ikkje må overstiga 20 %.*»

Det er i vedtak 21.04.2010 (Saknr. 174/10 og i vedtak 16.04.2012 (Saknr. 131/12) gitt dispensasjon for ei tomteutnytting på henholdsvis 28,5 % og 29,1 %. Det nye tiltaket vil gjera at TU vil auke med 2,2 % til TU= 31,3%.

Det vil difor være naudsynt å søkje om dispensasjon frå §3 punkt d) i reguleringsføresegna for Frekhaug Senter/vest.

3. *Hensynet bak bestemmelsene blir ikkje vesentleg tilsidesatt*

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.

Det er i tidlegare søknader gitt dispensasjon for å gi betre moglegheit til å verne om verdiar på eigedomen i forbindelse med endring av carport til tett garasje samt overbygg for å

skjerme inngang til bustaden vedr. regn og andre ytre påkjenningar. Dispensasjon som det no søkast om vil ikkje være til hinder verken for naboar, tilgjengelegheit, bruk eller omsyn i forbindelse for helse, miljø og sikkerheit på eigedomen. Oppføring av bod og gapahuk samt takoverbygg mellom disse vil være med på å forsterke ein god bruk av uteopphaldsareal også utanfor sommarsesongen og dagar med vekslande vær.

Tillate utnytting ihht. kommunedelplan for Meland(KDP) punkt. 1.6.14 er BYA = 30%. Fordi om denne søknad overskride tillate tomteutnytting er det også fleire eigedomar innanfor same regulerte område som også har høgare tillate utnytting både i forhold til reguleringsplan for området og ihht. KDP sine føresegner. I dette området er det også område for konsentrert busetnad og gjeldande plan for omsøkt tiltak har ein veldig lav utnyttingsgrad i forhold til det som er vanleg i nyare reguleringsplanar.

Utnyttinga av eigedomen vil i søknad om dispensasjon overstiga det som er tillate KDP med **1,3 %**.

Me meiner at krava for i utnytting i KDP punkt. 1.6.14 for Meland og det som er tillate i nærliggjande område difor bør vektleggast i denne søknaden og at det i den samanheng er ein liten overskridelse.

Overskridinga av utnytting av eigedomen kan forsvarast med at dei kvalitetane man oppnår gjennom den omsøkte dispensasjonen vil man vanskeleg kunne oppnå utan. Fordelen er objektive i den forstand at einkvan framtidig eiar av eigendommen vil nyte godt av disse.

På denne bakgrunn av dette blir ikkje dei omsyna som føresegnene om tomteutnytting er meint å ivareta «*vesentleg tilsidesett*» 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. Fordelane med å gjera unntak frå planane i dette tilfellet vil blant anna være disse:

- Eigedomen får ein god utnytting av område som er tenkt til leik og rekreasjon.
- Det blir betre utnyttinga av eit lite brukt område av eigedomen, samstundes som ein får eit meir skjerma og privat område for familien.
- Oppgradering av eigedom vil være til nytte for familien og framtidige eigarar av eigedomen.
- Det føreligg ingen nabomerknader

5. Avslutning

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon. Dette er en skjønnsmessig vurdering som må begrunnes i saklige og relevante hensyn.

Frekhaug 30.01.22

Ingen av naboene har hatt innvendinger mot prosjektet.. Det vil også være svært ressurskrevende å søka om endring av reguleringsplan. Det anmodes derfor om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig helsing

John Roald Fløysand

.....

Tiltakshaver