

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frækhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 04.07.2022

SAKSNUMMER: 22/1566

Supplering av søknad om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KDP § 2.2 – Krav om reguleringsplan

Eiendommen er uregulert, og kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019 – 2031) er derfor gjeldende for tiltaket. Av kommunedelplanen (KDP) fremgår det at eiendommen ligger i et område avsatt til næring og LNF-formål. Området omfattes også av hensynssone for kulturmiljø og kulturminner (H570), her H570_1 – Den indre farleia. Se utsnitt av plankartet for KDP under.



Søknad om dispensasjon – krav om utarbeiding av reguleringsplan

Plan –og bygningsloven stiller 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 hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
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.

2.2 Krav om reguleringsplan (Pbl. § 11-9, nr.1) – Utdrag fra planbestemmelser KDP

«Areal sett av til bygg og anlegg, grønstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr.1, skal inngå i reguleringsplan før tiltak

som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einskilde føremål/område».

«Reguleringsplanar skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdere kor stort område reguleringsplanen skal omfatte».

2.2.1. Unntak fra krav om reguleringsplan – Utdrag fra planbestemmelser KDP

«For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur, kan det tillast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt».

«Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr.1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda».

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område -eller strøksutvikling.

«Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2».

«Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1».

«Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1».

«Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet».

«Unntaka frå plankravet er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlige kriteria over er oppfylt. Kommunen kan stille ytterlegare vilkår for å gi unntak frå plankravet, mellom anna utvida krav til dokumentasjon, nabovarsel, høyring og/eller rekkefølgekrav som følgjer av denne planen».

Den aktuelle eiendommen har vært del av et eksisterende bygningsmiljø siden 1950-tallet. Dette innebærer at eksisterende bygning og eiendom er inkludert og hensyntatt i gjeldende kommunedelplan. Et eksempel på dette er at byggegrense mot sjø sammenfaller med arealformålsgrensen rundt eksisterende bygg.

Med utgangspunkt i listen over tiltak der kommunen kan vurdere unntak fra plankravet (KDP § 2.2.1 over), så oppfyller omsøkt tiltak noen – men ikke alle kriteriene for unntak. Det er særlig punkt 1, 4 og til dels 7 som gjør plankravet aktuelt;

- Det søkes om bruksendring fra næring til boligformål, og dermed er ikke tiltaket i tråd med kommuneplanens bestemmelser.*
- Omsøkt tiltak avhenger av dispensasjon for avstand mellom eksisterende bygg og vegmidte i kommunal veg.*
- Punkt 7 blir imidlertid en vurdering som kommunen må gjøre av tiltaket etter at alle sider av byggesaken er belyst. I og med at omsøkt tiltak avhenger av dispensasjon for 2 av punktene i listen over, så vil følgelig heller ikke kommunen vurdere unntak fra reguleringsplankravet - uten at det her søkes om dispensasjon.*

Reguleringsarbeidet er ofte omfattende, tidkrevende og ikke minst kostbart for forslagsstiller. Derfor bør det foreligge klare fordeler og behov for å starte utarbeidelse av en reguleringsplan. Dette mener vi ikke er tilfelle for den aktuelle eiendommen, som ligger i et etablert område med tilkomstveg, kommunalt vann og som har godkjent privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013), med kapasitet til å betjene endret bruk fra næringsformål til bolig. Etter vår mening vil ikke en reguleringsplan i dette området gi kommunen flere svar enn det en byggesak vil gjøre – all den tid det her er snakk om en mindre ombygging/oppgradering av eksisterende bygg og søknad om bruksendring til et formål som allerede preger området fra før. Man kan på en måte si at det er dagens næringsformål som «avviker» fra området ellers.

En reguleringsplan skal bl.a. gi rammer for bruk/formål, arealutnyttelse, bygningshøyde og infrastruktur. Dette er rammer som allerede fremgår av kommuneplanen, og bortsett fra omtalt ønske om endret bruk, så medfører ikke tiltaket nevneverdig endring av dagens situasjon. Mer enn halvparten av bygget brukes i dag til bolig, og vi mener å vise av vedlagt situasjonsplan at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere ny, tiltenkt bruk. Det er også god miljøpolitikk i å søke ny bruk i eksisterende bygg i stedet for å bygge nytt.

Alt i alt mener vi at omsøkt tiltak viser at det ikke skal være nødvendig å utarbeide reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område -eller strøksutvikling. På bakgrunn av dette ser vi ingen negativ konsekvens ved at kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

Med dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS