

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegg B-1

ANGÅENDE PROSJEKT: 5515 GARASJE, VERÅSVEGEN 109

DATO: 03.10.22

SØKNAD OM DISPENSASJON

I forbindelse med søknad om tiltak på Gbnr 108/376, Alver kommune, søkes det om dispensasjon fra byggegrense langs veg, byggegrense langs sjø, avstand til nabo og plankrav i Kommuneplanen.

Tiltak

Det søkes om garasje, som tilbygg til eksisterende bolig på Gbnr 108/376. Garasjen søkes med altan på taket og rekkverk på eksisterende altan byttes ut. Se vedlagte tegninger.

Byggegrense langs veg

Tiltaket søkes oppført med 14,0 meter avstand til senter av fylkesveg Veråsvegen, som vist i vedlagt situasjon.

Generell byggegrense langs fylkesveg etter Vegloven § 29 er 50 meter. Jfr. § 29 annet ledd.

Rammeplan

Vi viser til fylkeskommunens *Rammeplan 2021-2024* med holdningsklasser for dispensasjoner fra byggegrenser. Vi finner her at aktuell veg er registrert i <mindre streng> holdningsklasse, som har generell 30 meter byggegrense, med mulighet for dispensasjon for veger med ÅDT under 800kjt/døgn og fartsgrense under 70km/t.

Vegstrekningen her har fartsgrense 50km/t og er registrert med ÅDT 600 i Vegvesenets kartdata.



ÅDT, total
600
ÅDT, andel lange kjøretøy
5 %
År, gjelder for
2021
Grunnlag for ÅDT
Skjønn

Figur 1 Utklipp fra Vegvesenets kartdata, med registrert ÅDT for Veråsvegen

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynene bak avstandskravet i Vegloven § 29 skal være å sikre friskt og siktsoner langs vegbanen, sikre plass til brøyting og vedlikehold langs vegen og sikre avstand for bebyggelse som kan være følsom for støy eller støv fra vegen. Avstandskravet skal sikre areal for mulig utvidelse av vegbanen i fremtiden.



Garasjen ligger oppe bak en mur og hekk, med samme avstand til veg som eksisterende hus. Garasjen kommer ikke i konflikt med frisikt eller siktsoner langs veggen. Garasjen kommer heller ikke i konflikt med areal for brøyting eller vedlikehold langs vegbanen.

Tiltaket gjelder en garasje, uten oppholdsrom. Avstandskravet er derfor ikke relevant mht. trafikkstøy eller -støv langs veggen. Veggen her er og forholdsvis lite trafikkert, med fartsgrense på 50km/t.

Garasjen ligger med 14,0 meter avstand til veggen og det er ledig areal til evt. fremtidig utviding på begge sider av veggen. Veggen her ligger som en avstikker fra Fv57 og er forholdsvis lite trafikkert. Det er derfor lite trolig at det vil bli relevant med omfattende utviding av veggen her i fremtiden.

Garasjen ligger med tilsvarende avstand som eksisterende bolig og øvrige boliger og garasjer langs veggen her. Garasjen vil derfor ha en helt marginal innvirkning mht. ledig areal for evt. fremtidig utviding av veggen her. Garasjen er et mindre tiltak, uten stor bygningsmessig verdi, som enkelt kan reverseres ved evt. fremtidig behov.

I reguleringsplan *Lindås nedre Gnr. 108* er det tegnet mulig fremtidig gang/sykkelveg på nedsiden av veggen her. Ved evt. fremtidig utviding av veggen med gang/sykkelveg, vil denne ligge på nedsiden av veggen, på motsatt side av omsøkt tiltak. Plassering på denne siden er rimelig da dette reduserer antall avkjørsler som krysser gang/sykkelveg. Med regulert plassering av evt. fremtidig gang/sykkelveg på nedsiden av veggen, er det ikke behov for ledig areal for dette på oppsiden.

På bakgrunn av redegjørelse over, ser vi ikke at hensynene bak oppgitt byggegrense mot veg blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2 annet ledd.

Byggegrense langs sjø

Tiltaket søkes oppført Ca. 55 meter fra sjø. Det søkes dispensasjon fra Pbl. § 1-8 om avstand til sjø og vassdrag.

Det er i Kommuneplanen angitt en særlig byggegrense mot sjø i området, på nedsiden av Veråsvegen, omkring 10-40 meter fra sjø. Jfr. Pbl. § 1-8 tredje ledd. Omsøkt garasje ligger på oppsiden av Veråsvegen, 55 meter fra sjø.

Arealet på nedsiden av veggen her er registrert som område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. For dette arealet er det ikke presisert byggegrense mot sjø i Kommuneplanen. Det er heller ikke presisert byggegrense for dette arealet i reguleringsplanen her (*Lindås nedre Gnr. 108*).

Etter avklaring med byggesak søkes det derfor dispensasjon for Pbl. § 1-8 for tiltaket.

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynene bak bestemmelsene i Pbl. § 1-8 skal være å forhindre nedbygging av strandsonen og å sikre fri, allmenn ferdsel langs sjø og vassdrag.

Disse hensynene er særlig relevant for de deler av strandsonen som ikke er utbygget og for areal regulert til friluftsområder, LNF-areal, ol.

I dette tilfellet gjelder det et regulert og ferdig utbygget boligområde, med etablerte boligområder langs hele Veråsvegen. Boligområdet her er allerede etablert og bebygget og tiltaket gjelder et tilbygg til en eksisterende bolig.

Tilbygget her er omgitt på begge sider av boliger og garasjer og medfører ingen reell endring i grad av nedbygging for dette området.

Eiendommen her er allerede regulert og bebygget, samtidig som et stort areal på nedsiden av veggen er regulert og avsatt som friområde/grøntareal. Tiltaket medfører dermed ingen endring mht. fri ferdsel eller privatisering av strandsonen her.

For resten av området, utenfor område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde, er det presisert en byggegrense omkring 10-40 meter fra sjøen. Selv om det ikke er presisert en byggegrense akkurat ved eiendommen her, legger vi til grunn at en tilsvarende byggegrense skal kunne praktiseres her, for eksisterende boligtomter.

Om en byggegrense på 100 meter iht. Pbl. § 1-8 skulle praktiseres her, ville ingen del av Gbnr 108/376 kunne bebygges. Da eiendommen her er regulert og etablert som boligeiendom her følger det derfor implisitt at generell byggegrense i § 1-8 bør kunne fravikes.

På bakgrunn av dette ser vi ikke at hensynene bak bestemmelsene i § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2 annet ledd.

Avstand til nabo

Tiltaket søkes oppført 0,5 meter fra Gbnr 108/379.

Det søkes dispensasjon fra Pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense.

Hensyn bak bestemmelsene

Hensynene bak avstandskravet i § 29-4 skal være å sikre lys og luft mellom bygninger og eiendommer, å sikre gode forhold for utsikt, inn- og utsyn, samt å hindre brannspredning mellom bygninger og eiendommer.

Gbnr 108/379 er en ubebygget, bratt skråning på baksiden av eksisterende bolig. Eiendommer er Ca. 10 meter bred og fremstår som et ubebygget restareal mellom to boligtomter. Eiendommen er for bratt og smal til at den i praksis kan planeres eller bebygges.

Da tilgrensende eiendom er et ubebygget restareal, med liten reell mulighet for bebyggelse, vurderes ikke hensyn om lys, luft, innsyn, mm., som beskrevet over, å være særlig relevant i dette tilfellet.

Om Gbnr 108/379 f.eks. slås sammen med deler av Gbnr 108/410, kan eiendommen i teorien bebygges. I et slikt tilfelle, vil det være naturlig, både pga. det bratt skrånende terrenget her og eksisterende bolig i forkant av eiendommen, at planeringshøyden for Gbnr 108/379 blir lagt forholdsvis høyt, over eksisterende bolig og omsøkt garasje. Garasjen ville da ligge inn mot en skjæring på nedsiden av ny bebyggelse her og hensyn mtp. lys, luft, utsyn, ol. vil heller ikke være særlig relevant i dette tilfellet.

På bakgrunn av dette ser vi ikke at hensynene bak avstandskravet i § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2 annet ledd.

Plankrav

Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanens § 2.2 om at tiltak som krever søknad og løyve etter Pbl. § 20-1 og § 20-2, skal inngår i reguleringsplan.

Det er gitt unntak fra plankravet i § 2.1.1, for mindre tiltak på bebygd eiendom. Jfr. Pbl. § 20-4 bokstav a. Da omsøkt tilbygg er på mer enn 50m² BRA, ser vi likevel ikke at tiltaket er omfattet av dette unntaket. Jfr. Sak10 § 3-1 bokstav a.

For ordens skyld, søkes det derfor dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanens § 2.2.

Hensyn bak bestemmelsene

Hovedhensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig, overordnet planlegging av et større område, der offentlige myndigheter, grunneiere, mm. får anledning til å komme med innspill.

Særlig aktuelt ved spørsmål om plankrav er hvorvidt området allerede er utbygget og hvilket restpotensiale det er ved regulering. Det er og vesentlig hvilken kost-/nytteeffekt det er ved et plankrav, sett i forhold til størrelsen og omfanget av ønsket tiltak. Det spiller og en rolle hvorvidt forhold, som infrastruktur, vei, VA, elektrisitet, mm. allerede er avklart for området og tiltaket.

Plankravet henger sammen med tiltakets størrelse og omfang. Det presiseres i Pbl. § 12-1 tredje ledd at reguleringsplan kreves for «gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

Omsøkt tiltak er et lite tilbygg på en bebygget boligeiendom, i et allerede utbygget område. Det er lite restpotensiale i eiendommen og området. Infrastruktur, veg, VA, elektrisitet, mm. er allerede avklart og etablert.

Tiltaket er lite og uten reelle virkninger for miljø og samfunn. Kostnadene og omfanget ved utarbeiding av reguleringsplan her står ikke i forhold til tiltaket og vil langt overskride de samlede kostnadene for tiltaket.

På bakgrunn av dette ser vi ikke at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2 annet ledd.

Fordeler og ulemper

Tiltaket gir mulighet for bedre utnytting av eksisterende, bebygget tomt. Tiltaket berører kun eksisterende kjøre- og parkeringsareal og er ellers i samsvar med oppgitt utnyttelsesgrad i Kommuneplanen.

Da tiltaket kun berører parkeringsareal, går det ikke utover tomtens minste uteoppholdsareal (MUA). Samtidig gir tiltaket et stort altanareal på taket, som i praksis vil medføre mer brukbart MUA for eiendommen.

Tiltaket søkes oppført på en regulert og bebygget boligeiendom og er innenfor krav mht. utnyttingsgrad, byggehøyde, mm. Vi finner ingen ulemper ved tiltaket. Tiltaket kommer ikke i veien for sikt-, eller utsynsforhold for tilgrensende eiendommer.

Konklusjon

Som beskrevet over ser vi ikke at hensynene bak de enkelte bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Jfr. Pbl. § 19-2 annet ledd.

På bakgrunn av dette søkes det ved dette om dispensasjon for tiltaket.

MED VENNLIG HILSEN

Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

Telefon: +47 986 53 144

Epost: jakob.aglen@htb.no

