

Alver kommune

Arkococonsult AS

Postboks 103

5291 Valestrandsfossen

Telefon: 56 39 00 03

Telefaks: 56 19 11 30

E-post: post@arkococonsult.no

www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

Malin Bruu

08.05.2023

**SØKNAD OM UNNTAK FRA PLANKRAV I KPA- SUBSIDIÆRT OM
DISPENSASJON FRA PLANKRAV I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR.
137/119 I ALVER KOMMUNE.**

Saksforhold

Tiltaket består i oppføring av ny tomannsbolig og riving av eksisterende bolig ved gbnr. 137/119 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS. Tomannsboligen ønskes oppført på allerede bebygd eiendom.

Arealet er i KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen avsatt til boligformål.

a) Primært mener vi at tiltaket faller innunder unntak fra plankravet etter KDP punkt 2.2.1.

Oppførings av tomannsbolig skjer i et uregulert område, hvor store deler av omkringliggende uregulerte eiendommer er utbygd. Eiendommen grenser til eksisterende reguleringsplan, og det foreligger også flere reguleringsplaner i området som tar for seg utbygging av boliger i større skala.

Forutsetning for unntak fra plankravet er at det ikke føres opp mer enn 2 boenheter på eiendommen, og at tiltaket oppfyller følgende punkter.

- 1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine bestemmelser og retningslinjer.*
Tiltaket oppfyller krav til parkering, minste uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og er tilpasset eksisterende bebyggelse i forhold til høyde på boligen. Vi vurderer derfor at tiltaket er ivaretatt.
- 2. Tiltaket fører ikke til en vesentlig økning i miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensing, andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet eller vesentlig negativ virkning for nasjonale og regionale interesser.*
Slik vi vurderer medfører ikke tiltaket til vesentlige negative virkninger for nærmiljøet. Tiltaket forutsetter at eksisterende fritidsbolig rives, samtidig som det tilføres to boenheter. Ved riving av eksisterende bygg vil naboeiendom i større grad ha mulighet til å realisere veiretten som er tinglyst på eiendommen, og kan således vurderes som positivt. Store deler av området er registrert som hotspotsone for truede

karplanter, men basert på omfanget av sonen vil det trolig ikke bli særlig påvirket av tiltaket.

3. *Nye tiltak skal ha løsning for vann og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært være felles løsninger for et området.*
Boligen vil kobles til offentlig vann- og avløpsledninger. Dette vurderes å være ivare tatt.
4. *For nye tiltak må forholdet til tilkomstvei, avkjørsel og byggegrense mot vei være godkjent av kommunen/aktuell veimyndighet.*
Tiltaket er sikret tilkomst gjennom rettighet til privatvei, det foreligger også avkjøringstillatelse for utvidet bruk av offentlig vei.
5. *Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bygninger når det gjelder høyde, volum, estetikk og grad av utnyttelse.*
Tiltaket er utformet som en tomannsbolig i en etasje. Området bærer preg av å være utbygget over en lenger periode med varierende byggestil og utnyttelse. Samtlige av boligene i området er oppført i to etasjer, og omsøkt bolig vil derfor fremstå mer dempet i omgivelsene en omkringliggende boliger. Boligen er tegnet som en tradisjonell bolig med et moderne preg, som er tilpasset området som består av tradisjonelle eneboliger og moderne tomanns- og flermannsboliger.
6. *Tiltaket er ikke en etappe eller en del av større utbygningsprosjekt.*
Tiltaket vurderes å være en fortetting av resttomt i boligområdet. Etter tiltaket er oppført vil det være veldig begrenset å kunne utvikle eiendommen videre da det ikke vil være mulig å oppfylle krav til utnyttelse, uteoppholdsareal, parkering mm. for en ny enhet. Det vil derfor ikke være grunn til å vurdere at tiltaket er en del av et større utbyggingsprosjekt, og kan sees på som en «eplehage-fortetting».
7. *Kommunen vurderer det ikke som nødvendig med reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling.*
Basert på at eiendommen ligger tett opp mot reguleringsplan hvor det er hensyntatt infrastruktur og videre utvikling, samt at tiltaket gjelder for oppføring av en enkelt tomannsbolig vurderer vi ikke at behovet for reguleringsplan er like tungtveiende som dersom det var mulighet for en større utbygging av resttomter i området.

Dette baseres på at det gjennom byggesaken sikres tilstrekkelig parkering, store tilfredstillende uteoppholdsareal, samt at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Konklusjonen er at tiltaket oppfyller vilkårene for unntak og at alle forhold under punkt 1 til 7 er ivare tatt. Det bør derfor gis unntak fra plankravet i denne saken.

b) Subsidiært søkes det om dispensasjon fra plankrav jf KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen punkt 2.2.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det derfor om dispensasjon fra plankrav jf KDP punkt 2.2.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) KDP punkt 2.2 vedrørende plankrav.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Hensynet bak bestemmelsen

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil oppføring av en tomannsbolig ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivaretatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og kloakk er på plass. Når det gjelder VA skal man koble seg til offentlig vann og avløp.

Angående veitilkomst har offentlig veimyndighet godkjent utvidet bruk av avkjørsel til offentlig vei. Videre ønsker vi å fremheve at eiendommen ligger i tilknytning til Knarvik sentrum hvor man finner en rekke servicetilbud.

I denne saken vurderer vi at en reguleringsplan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag, sammenlignet med de forhold som belyses i søknaden. Tiltaket omfatter oppføring av tomannsbolig, og vil ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning vil bli ivaretatt gjennom nabovarsling.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og avløp er allerede sikret i området. Tiltaket medfører ikke endring i antall enheter, og vi vurderer derfor at disse forholdene er sikret.

Vi ser at hensynet bak bestemmelsen vil bli noe til side satt, men basert på overnevnte vurderer vi at hensynet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Vi ser helt klart at det er en ulempe at det åpnes for dispensasjon fra plankravet.

Vi mener likevel at fordelene veier tyngre enn ulempene.

Det bør vektlegges at tiltaket ikke vil medføre vesentlige endringer for nærmiljøet, eller utløser behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Området er i stor grad utbygget og en reguleringsplan vil ikke gi et bedre beslutningsgrunnlag.

Tiltaket kan ansees å være en eplehage-fortetting, og vil medføre en positiv fortetting i områder som ligger i tilknytning til bydelsentrum. Å utnytte større tomter avsatt til boliger i KDP anses å være i tråd med en bærekraftig fortetting.

Fordi området i stor grad er utbygget vil en reguleringsplan i liten innvirkning på området som helhet.

Vi finner at fordelene er "*klart større*" enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no