

Kopervik 26.04.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN § 1.2 – 120/172

Eiendommen 120/172, Røyksundvegen 35, var tidligere en del av eiendommen 120/11, sammen med blant annet eiendommen 120/167. Eiendommen ble først fradelt fra 120/11 i mars 2018, og siden fradelt fra 120/167 i februar 2019. I dag utgjør eiendommen et areal på 4217 m², og bebygd med et boligbygg/våningshus.

Eiendommen er uregulert, men ligger i et område avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2023, se under.



Historiske flyfoto viser at dagens bebyggelse og bebyggelsesstruktur langs Røyksundvegen har vært etablert siden før 1970, se under.



Eksisterende boligbygg på eiendommen er i svært dårlig forfatning, og det er derfor søkt om å tillatelse til å rive og erstatte dette med en ny bolig.

I brev av 24. mars 2021 har kommunen vist til at tillatelse til riving og oppføring av ny bolig krever dispensasjon fra kommuneplanen § 1.2:

«På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan.»

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i loven, dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Kommuneplanen § 1.2 retter seg både mot utbygging av eksisterende boligtomter over 3 dekar, hvor hensynet bak bestemmelsen synes å være å ivareta et eventuelle fortettings-/merutbyggingsinteresser på større tomter, og mot utbygging i 100-metersbeltet mot sjø, hvor hensynet til allmenhetens ferdsels- og friluftsinnteresser står sentralt.

Som vist på kartutsnitt og historiske flyfoto over, inngår eiendommen i en rekke av bebygde eiendommer. Røyksundvegen ligger mellom eiendommene og strandsonen, og hensynene i strandsonen gjør seg derfor ikke gjeldende ved en utbygging av denne eiendommen.

Eiendommen er større enn 3 dekar, men den har en langstrakt form. En stor del av eiendommen består imidlertid av et relativt smalt belte (mindre enn 30 meter), inneklemt og bundet opp av arronderingen av eksisterende, bebygde eiendommer langs Røyksundvegen, se markering under.



Terreng, vegetasjon og grunnforhold på dette arealet, gjør det utfordrende bygge her og det fremstår i dag som mindre egnet for fortetting med ytterligere tomter/bebyggelse. I den grad området kan tenkes utbygget, vil ikke det omsøkte tiltaket innebære en større begrensning for en utbygging enn hva de andre forholdene allerede gjør i dag. Selv om eiendommen er større enn 3 dekar, gjør derfor heller ikke fortettings- og reguleringshensynene bak kommuneplanen § 1.2 seg gjeldende for eiendommen av betydning.

En dispensasjon for utbygging av eiendommen fører derfor ikke til at hensynene bak kommuneplanen § 1.2 blir «vesentlig tilsidesatt».

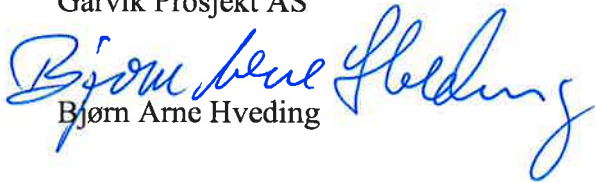
Fordelene er klart større enn ulempene

Med dette som utgangspunkt, vil en dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av detaljreguleringsplan heller ikke fører til nevneverdige «ulempene».

Utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for en enkelteiendom er svært kostbart og ressurskrevende for tiltakshaver, men det er også ressurskrevende for kommunen. Det er et overordnet formål med planlegging etter plan- og bygningsloven, at «*planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig*». Utarbeidelse av enkeltvis reguleringsplaner, der behovet for arealplanlegging ikke er nødvendig for å ivareta hensyn og interesser ved en enkeltutbygging, er både «økonomisk» og «ressursmessig» unødvendig. Eiendommen 120/172 er i dag å anse som en bebygd boligeiendom i et område avsatt til boliger. Den dårlige forfatningen på eksisterende bygningsmasse gjør imidlertid at den ikke er egnet til bruken uten ytterligere

byggetiltak. En dispensasjon fra kommuneplanen § 1.2 gjør det mulig å bebygge og bruke eiendommen i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel, uten den økonomiske og ressursmessige belastningen som følger av å måtte gjennomføre en detaljregulering av denne enkelteiendommen. Arealbruken som dispensasjonen åpner for, og den ressursbesparelsen dette medfører, er en relevant fordel for en dispensasjon fra kommuneplanen § 1.2. Siden dispensasjonen ikke fører til en tilsidesettelse av, og ulempe for, hensynene bak bestemmelsen i akkurat dette konkrete tilfellet, mener tiltakshaver at fordelene må anses for å være klart større enn ulempene og at vilkårene for å gi dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.

Garvik Prosjekt AS


Bjørn Arne Hveding