

Vurdering av dispensasjon

Hensyn bak bestemmelsen – krav til reguleringsplan

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Det vises videre til Reguleringsplanveilederen fra Regjeringen: «*Når skal det utarbeides reguleringsplan?*

- *Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.*
 - *Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.»*
1. Kommuneplanen. Det er fastsatt i kommuneplanen at dette området ikke skal bebygges før det foreligger en reguleringsplan. Det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser, men dispensasjon er et unntak i særlige tilfeller. Det betyr ikke at det kan dispenseres på store tomter sentralt i området. Denne tomten er vurdert å ligge sentralt, og kan derfor være en viktig faktor i utformingen av et fremtidig boligområde. Det vil derfor vanskeliggjøre en planprosess, dersom denne tomten låser mulighetene i planen. Dette er ikke et lite restareal, som gjenstår i en krok av boligområdet. Dette er en sentral eiendom i dette området, og vil naturlig bli knyttet til og få glede av en senere utbygging av eiendommene både nord for og sør for denne.
 2. Presedens. Det er flere fradelte tomter i området og det vil gi presedens å tillate bygging her uten at det kreves reguleringsplan. Det vil føre til at området bebygges bit for bit uten en samlet plan for vegsystem, VA, friområder og lekeplasser.
 3. Atkomst og vegsystem. Ved å bebygge tomten slik det er søkt om vil atkomst bli låst mot nord. Det vil bli vanskelig å sanere avkjørselen til Vestre Veaveg, og legge atkomsten mot sør til et framtidig nytt vegsystem for hele området. Før man har en plan på plass er det ikke mulig å vurdere om omsøkte løsning er akseptabel eller ikke. Vi vet ikke hvordan vegsystemet skal være i fremtiden.
 4. Slokkevann.
 5. Hovedledninger inn i området
 6. Grøntstruktur
 7. Lekeplasser
 8. Kostnadsdeling. Det er ingen begrunnelse for hvorfor tiltakshaver ikke skal bidra til infrastruktur av noe slag i dette området, selv om han skal bygge en tomannsbolig. Ved en eventuell senere utbygging av området vil denne eiendommen få glede av lekeplasser, grøntstruktur, slokkevann uten å ha bidratt til det.
 9. Refusjon. Dersom denne eiendommen bebygges nå og det ikke er regulert her, så kan det ikke kreves refusjon fra denne.

10. Deltakelse i plan med naboer. Naboeiendommene sør for denne er eid av utbyggere og det vil være naturlig å delta sammen med de i et planarbeid. Her ligger alt til rette for at tiltakshaver kan få regulert eiendommen uten å måtte gjøre det alene.
11. Privatøkonomiske hensyn skal ikke vektlegges. Vi må imidlertid påpeke at en dispensasjon for tiltakshaver har økonomiske konsekvenser for andre. Det vil bli færre å dele kostnadene på i en fremtidig plan, dersom det gis dispensasjon for denne eiendommen. Det vil vanskeliggjøre gjennomføringen av en fremtidig plan. Kommunen ender opp med at et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen ikke kan bebygges fornuftig, fordi det økonomiske grunnlaget for planen har blitt fjernet gjennom dispensasjoner.
12. Det er ledige regulerte boligarealer i Hansadalen, så dette området er ikke et viktig område for kommunen å utvikle. Det er ikke mangel på regulerte og ledige tomtearealer.
13. Kommunens tilbakemeldinger. Tiltakshaver henvendte seg til kommunen i juni 2018 for å få vite om han kunne få bygge bolig på eiendommen. Han fikk til svar at det er krav om reguleringsplan, og han ble anbefalt å søke om dispensasjon fra dette for å få dette avklart i forkant av nærmere prosjektering. Det ble presisert at utfallet på en slik dispensasjonssøknad ikke kunne gis på forhånd. Det kom ingen søknad om dispensasjon. Derimot søkte han i februar 2019 om planering av tomten og opparbeiding av atkomstveg mot nord. I tillatelsen til dette ble det presisert at *«ved oppføring av bolig her kreves det utarbeidet en reguleringsplan, og da vil det også bli stilt krav om opparbeiding av veg, slik den er regulert.»* Kommunen har derfor signalisert at reguleringskravet står fast. Nå søkes det om en tomannsbolig og dispensasjon i samme søknad.
14. Overvannshåndteringen i området. Rettighet fra 8/17.
15. Ledninger må byggemeldes. Tinglyste rettigheter.
16. Utearealene er undersøkt, særlig på den østligste leiligheten. Nødvendig med soldigram.

Fordelene ved å dispensere fra plankrav og formål er, for tiltakshaver, at man slipper å gå gjennom en planprosess. Ulempene vil være å privatisere grøntområde/friområde/friluftsområde/område langs sjøen.