



Vår ref: 50200047 Håvikvegen 48

SØKNAD DISPENSASJON HÅVIKVEGEN 48



Illustrasjonsfoto: google.maps

Det planlegges et tilbygg til eksisterende bygg, bygget er godkjent som annet bygg for overnatting som faller inn under Næring/hotell og bevertning. Eksisterende bruk skal opprettholdes og kapasiteten utvides.

Eiendommen er regulert i kommuneplanen til offentlig eller privat tjenesteyting. Formålet vil havne under næring/hotell, bevertning.

Vi har anmodet om forhåndskonferanse, men administrasjonen anbefaler regulering. I sitt svar skrives det: *“Området er uregulert og del av et større sammenhengende område avsatt til tjenesteyting. For å få en grundig vurdering av området som helhet bør tiltaket gå gjennom en reguleringsprosess.”*

Vi foreslo dermed å søke om dispensasjon etter PBL §19-3 hvor dispensasjon kan gis midlertidig frem til området reguleres i helhet. Til dette fikk vi til svar at selv om kun denne ene eiendommen reguleres vil området kunne vurderes bedre gjennom en planprosess. Med regulering vil dette også gi hjemmel for å få veg og teknisk anlegg opparbeidet.

Vi mener at det ikke vil bli avdekket vesentlige forhold i en regulerings prosess utover det som vil kunne avdekkes i en byggesak og at man vil komme bedre ut av det med å vente med å regulere denne eiendommen frem til området for øvrig skal reguleres. Det er også urimelig å kreve regulering for et tilbygg.

Vi velger derfor å søke om dispensasjon på tross av administrasjonens anbefaling.



1 DET SØKES DISPENSASJON FRA FØLGENDE BESTEMMELSE (R)

- Formål i kommuneplanen
- Kommuneplanens pkt.1.1.d plankrav.

2 BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJON

Det søkes herved om dispensasjon i henhold til PBL §19-1 om dispensasjon fra overnevnte bestemmelser. Med hjemmel i §19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Eiendommen ligger godt til rette for utvidelse av kapasiteten av etablert bruk. Med nærhet til bussterminal og sentral plassering i distriktet.

Vi kan ikke se hva administrasjonen mener vil bli belyst på en bedre måte utover en behandling av denne saken som en byggesak, eiendommen er bebygget og opparbeidet. En regulering vil derfor være en urimelig å kreve i denne saken, og står ikke i forhold til omfanget av tiltaket.

Administrasjonen påpeker at det vil fremkomme en hjemmel om opparbeiding av vei og teknisk anlegg. Her refererer de til PBL §18-1 da bokstav b og c er ivaretatt er det rimelig å anta at de sikter til bokstav a) offentlig veg.



Som det fremkommer av kartutsnitt, er det ikke regulert avkjøring fra Håvikvegen inn på gbr. 96/58 og videre inn på den aktuelle eiendommen. Håvikvegen forbi eiendommen er regulert i plan 452 Melandshagen.



Selv om bruken er felles overnatting, vil ikke bruken tilsi at det blir vesentlig større trafikk en privat avkjøring til en litt aktiv enebolig. Beboere som er tenkt til overnatting kommer til landet for å arbeide, og har ikke egne biler disponible, men felles transportløsning er det som er aktuelt. Dette vil gi en økning på 2-4 turer med minibuss daglig. Denne økningen i ÅDT i området er ikke merkbar. Til private ærend er det god tilgjengelig offentlig transport. Veistubben på 95/58 er naturlig at blir regulert i en større sammenheng med eiendommene 96/ 2,3 og 21 hvor det virkelige behovet fremkommer. Frem til den tid vil det være mer en tilstrekkelig at avkjørselen inn på Håvikvegen tilfredsstiller kravene til privat innkjørsel, som allerede er opparbeidet. Det ville være urimelig i forhold til tiltakets omfang å kreve en videre utredning av disse forholdene, og dette kan fint tas stilling til i en byggesak fremfor en regulering.

Lovkommentarer til plandelen av plan- og bygnings loven (2020) Kapittel 12 Reguleringsplan og reguleringsplikt.

4. Avsnitt. Vurderingen av hva som er “større bygge- og anleggsarbeider” må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. Denne vurderingen er gjort i kommuneplanen, men en sånn vurdering vil ikke være utfyllende i alle tilfeller. Det er derfor åpner loven spesifikt for å kunne søke om dispensasjon fra plankrav. Tilbygg til eksisterende bygg, med videreføring av etablert bruk er ikke en større utbygging, det skal ikke plasseres i sårbare områder, det er heller ikke et nytt byggeområde som normalt utløser krav til regulering.

6 avsnitt. Det vil være mulig å dispensere fra plankrav frem til det oppstår krav om konsekvensutredning. Dette vil ikke ved en regulering av denne eiendommen komme krav om konsekvensutredning. Dette blir også understreket i lovkommentaren til §19 under vilkår for å gi dispensasjon.

Fordelene for tiltakshaver og kommunen ved å slippe å gå inn i resurskrevende reguleringsprosess og at man kan se på området som helhet i en større reguleringsprosess som omfatter hele område i en områderegulering og få en raskere avklaring på denne saken er åpenbare. Fordelen ved utvidelsen av overnattingskapasiteten for lokalt næringsliv er åpenbar. Ulempen med å ikke kunne få regulert avkjøringen og at kommunen får hjemmel til opparbeidelse i denne omgang er som beskrevet over liten. Overveier klart ulempene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet. Vi stiller oss fortsatt åpne for at dette kan vurderes etter PBL §19-3 hvor dispensasjonen oppheves ved område regulering hvor eiendommen er medtatt. Så man kan regulere området med blanke ark. Intensjonen bak bestemmelsen om plankrav og reguleringsformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vilklårene i PBL §19-2 for å kunne gi dispensasjon fra både plankrav og formål i kommuneplanen er tilstede, og dispensasjon skal kunne gis.

Utarbeidet av ansvarlig søker: PDS Arkitekt v/John Ola Mytting