



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2018/3039

Dato: 15.10.2019

Langnesveien 7 - gbnr. 314/38 - nybygg - leiligheter - dispensasjon fra reguleringsplan, krav til uteareal

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra krav til uteareal som omsøkt.

Avslaget begrunnes med at fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, og dispensasjonen kan derfor ikke innvilges.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Oppsummering:

Pka Arkitekter søker på vegne av tiltakshaver om å få dispensasjon fra krav til størrelse på utearealet tilhørende leilighetsbygget som er oppført på gbnr. 314/38.

I reguleringsplan for Vanvikan havn øst er kravet til utendørs oppholdsarealer satt til 25,0 m² per boenhet, noe som for disse leiligheten samlet gir et minimumskrav på 475,0 m².

Kommunen gav den 13.06.2019 første dispensasjon fra kravet om uteoppholdsareal. Dette tilsvarte et areal på 50,0 m².

Det søkes i denne omgangen om å få redusere kravet med ytterligere 42,0 m².

For å kunne gi dispensasjon må begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. I denne saken kommer en fram til at det ene vilkåret, at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, ikke er innfridd.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at dispensasjonssøknaden ikke innvilges.

Saksutredning

Pka Arkitekter søker på vegne av tiltakshaver, Vanvikan Eiendom AS, om dispensasjon fra krav til størrelse på uteareal. Reguleringsplan for Vanvikan havn øst (vedtatt i 2017) stiller krav til felles utendørs oppholdsarealer skal tilsvare areal 25,0 m² per boenhet. Med 19 boenheter utgjør dette er krav på totalt 475,0 m².

Uteoppholdsarealene er i reguleringsplanen lokalisert på to områder; 1) på dekke (dels eksisterende, dels nytt) over P-kjeller, inn mot skråning og 2) på mark sør-vest for ny bebyggelse.



Uteoppholdsarealene er i reguleringsplanen vist som f_UOA1 og f_UOA2 (grønn farge).

Tiltakshaver har en gang tidligere søkt om reduksjon fra kravet om uteoppholdsarealer. Kommunen gjorde da en konkret vurdering i saken og kom frem til at den ikke var prinsipiell og at den ble derfor behandlet administrativ. Dispensasjonssøknaden ble den gang begrunnet med at berøring av eksisterende skråning ville medføre så større kostnader på sikring av fjellet, og ville i tillegg være visuelt ødeleggende for bruken av området. Kommunen var den gang av den oppfatning av at kostnaden med sikring av skråningen ville utgjøre en urimelig kostnad i forhold til nytte. En samlet vurdering konkluderte med at begge vilkårene for å kunne gi dispensasjon var til stede.

Denne gangen søkes det om en reduksjon på uteoppholdsareal som tilsvarer 42,0 m². Både den første og den andre søknaden om dispensasjon omfatter uteoppholdsarealet f_UOA1. Søkers begrunnelse for denne søknaden er:

- *For å ivareta overvann på parkeringsdekket med eksisterende fallforhold ønskes tre sluk ved eksisterende dekkekant bevart, med tilgjengelighet til sluk uten overdekking.*
- *Ved prosjektert etablering av uteoppholdsarealet er det flyttet 3 P-plasser over til den andre siden av dekket, inn mot friarealet for eksisterende bebyggelse. Manøvreringsforhold for disse ville bli trange med prosjektert posisjon for kantstein, og betraktelig forbedret med omsøkte flytting.*

Naboer og gjenboere er ikke varslet om dispensasjonssøknaden på lovbestemt måte. Endringen anses ikke å berøre naboers eller gjenboeres interesser i vesentlig grad. Tiltaket kan fritas fra nabovarslingsplikten i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

Saken er ikke oversendt overordnet myndighet for uttalelse da deres saksområde ikke anses berørt.

Vurdering:

Kommunen kommer i behandling av denne dispensasjonssøknaden fram til at den er prinsipiell. Bakgrunnen for det, er at kommunen allerede har behandlet en dispensasjon fra samme krav, og når det nok en gang søkes reduksjon fra samme krav, kan dette medføre at den gjeldene plan bit-for-bit blir undergravd som informasjons- og beslutningsverktøy.

De ulike arealplanene er vanligvis blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være kulant å fravike gjeldene plan, spesielt ikke når den er nylig vedtatt.

Regnestykket for utearealet ser slik ut:

Rammetillatelsre felt f_UOA1	363 m ²
Dispensasjon #1	50 m ²
Dispensasjon #2	42 m ² - 92 m ²
Resultat	271 m ²
Felt f_UOA2	120 m ²
Samlet uteareal	391 m ²

Dette betyr en reduksjon på 84,0 m³ fra kravet på 475,0 m², med resulterende 20,6 m² per boenhet, dvs. ca. 82 % av kravet. En reduksjon på 18 % anses for å være betydelig.

Vurdering knyttet til overvann:

I dispensasjonssøknaden er det beskrevet at en ønsker å bevare tre eksisterende sluk for å håndtere overvann på parkeringsdekket. Reguleringsplanveilederen utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet forteller hva arealformålene omfatter. Formålet «uteoppholdsareal» omfatter lekeplass, gårdsplass, parsellhage og annet uteoppholdsareal. Vi mener at slukene ikke trenger å komme i konflikt med uteoppholdsformålet. Det finnes dessuten mange «blågrønne» løsninger som kan benyttes for håndtering av overvann.

Vurdering knyttet til parkeringsforhold:

I dispensasjonssøknaden er det beskrevet at manøvreringsforhold for de tre parkeringsplassene som er flyttet vil bli betraktelig forbedret dersom dispensasjonen innvilges. Til dette ønsker kommunen å anføre at parkeringsforholdene skal være ivarettet gjennom reguleringsplanen og i henhold til gitte krav. Hvis de allikevel ikke anses for å være tilfredsstillende, må det grunne i at planleggingen ved arbeidet med reguleringsplanen ikke har vært god nok.

Dispensasjon:

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra

planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

I denne konkrete saken kommer en fram til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Den nye søknaden om dispensasjon, vil sammen med den første dispensasjonen som er innvilget, medfører at det resterende uteoppholdsareal vil bli redusert til 82 % av det opprinnelige kravet. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

Fordelen med å gi dispensasjon er at en kan beholde dagens slukløsning som den er, og at det blir noe enklere manøvreringsforhold for de tre parkeringsplassene som er flyttet. Manøvreringsforholdene skal imidlertid allerede være ivaretatt gjennom planarbeidet som er blitt utført, og vi ser heller ikke hvorfor håndteringen av overvannet trenger å komme i konflikt med uteoppholdsformålet. Ulempen med å gi dispensasjon er at det arealet som det søkes om reduksjon for nå, sammen med det arealet som det allerede er gitt dispensasjon for, til sammen utgjør betydelig reduksjon fra det opprinnelige kravet. Det er heller ikke heldig å dispensere fra nylig vedtatte planer, særlig ikke i flere omganger. På bakgrunn av dette kommer en etter en samlet vurdering fram til at fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan derfor ikke innvilges.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vedlegg

- 1 Disp.søknad #2
- 2 utsnitt utomhusplan