



Notat

Til Hovedutvalg for teknikk og miljø

Fra

Saksbehandler Tor Arne Johannessen

Dato 05.11.2013

Dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner i forhold til bestemmelsene i kommuneplan

I 57 reguleringsplaner av eldre dato er de respektive reguleringsbestemmelser erstattet av kommuneplanens bestemmelser i kapittel 2 § 13. Av bestemmelsene går det fram følgende når det gjelder grad av utnytting i regulerte boligområder med frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² bruksareal (BRA) og tomannsboliger):

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25% inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5 meter.

Når det gjelder reguleringsplaner av nyere dato blir ovennevnte bestemmelser stort sett benyttet når det gjelder grad av utnytting og høydebestemmelser. Imidlertid gjenstår det fortsatt enkelte reguleringsplaner med eldre bestemmelser. Spesielt gjelder dette i Sjøskogenområdet, der det benyttes 15% bebygd areal. Samtidig har man kombinert dette med høydebestemmelser: Inntil 9 meter høydeforskjell mellom møne og laveste ferdig planert terreng inntil

Vår ref.: 13/05368-2

Postadresse

Postboks 195
1431 Ås

post@as.kommune.no

Besøksadresse

Besøksadr. avd.
Postnr-sted

www.as.kommune.no

Telefon

64 96 20 00

Telefaks

Faksnr.avd.

Org.nr.

964 948 798

Bankgiro

1654.07.99605

husveggen/grunnmuren og tilsvarende inntil 6 meter gesimshøyde. I tillegg tillates det garasje på inntil 36 m² bebygd areal, og inntil 50 m² bebygd areal per tomt dersom tomte ikke er utnyttet fullt ut av boligen, dvs. de siste 14 m² av garasjen/uthuset tas med i beregningen av bebygd areal. Dette gir totalt sett en lavere utnyttelse av eiendommen enn hva bestemmelsene i kommuneplanen gir. Ås kommune har i de siste årene hatt til hensikt å endre bestemmelsene i Sjøskogenområdet til hva som er angitt i kommuneplanen. Imidlertid har ikke dette blitt gjort pga. prioriteringer av saker og ressursmangel.

Bygningsavdelingen har de siste årene mottatt enkelte søknader om dispensasjon fra maksimalt tillatt bebygd areal i bl.a. Sjøskogenområdet. Der det har vært enkle tilbygg har også dispensasjon i noen tilfeller blitt innvilget, med henvisning til bestemmelsene i kommuneplanen, og hva som er «vanlig praksis» i nyere reguleringsplaner. Forutsetningen har selvsagt vært at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jfr. plan- og bygningslovens § 19-2.

Det vil fortsatt ta litt tid før bestemmelsene i Sjøskogenområdet eventuelt vil bli oppgradert, enten gjennom rullering av kommuneplanen eller ved en reguleringsmessig endring. Bygningsavdelingen har for tiden noen saker i Sjøskogenområdet der det er et ønske om en høyere utnyttelse i tråd med kommuneplanen. Problematikken vil fortsatt være til stede fram til / eller om bestemmelsene blir endret. Rådmannen ber derfor Hovedutvalg for teknikk og miljø om en uttalelse om hvorvidt administrasjonen i større grad kan benytte bestemmelsene i kommuneplanen i dispensasjonssaker i Sjøskogenområdet, også når det gjelder oppføring av nybygg på ubebygde tomter.

Med hilsen

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknikk og miljøsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent