

Aurskog-Høland kommune  
Rådhusveien 3,  
1940 Bjørkelangen

postmottak@ahk.no

att.:

Deres saksnr.: 23/04278

Oslo den 15.04.2026

**Vedr.: Gnr /Bnr 75/519, Setskogveien 67, Bjørkelangen.**

**Påbygg /tilbygg /bruksendring – bolig / forsamling / undervisning / kontor.**

**Søknad om dispensasjon fra 1) krav om bebyggelsesplan, 2) arealformål (boliger), 3) maksimal tillatt høyde og 4) tillatt bebygd areal.**

Eiendommen er omfattet av reguleringsbestemmelser for Bjørkelangen sentrum, revidert 07.10.99. Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen er avsatt til boligformål innenfor et framtidig fortetningsområde i kommunedelplan for Bjørkelangen 2014- 2025. Eiendommen grenser til et område avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen, hvor det tillates alle typer tjenesteyting.

Med hjemmel i PBL § 19-2 søkes det på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Det søkes om dispensasjon fra 1) krav om bebyggesplan 2) arealbruksformål, og 3) maksimum tillatt høyde og 4) tillatt bebygd areal. For deler av eiendommen søkes det om bruksendring fra næring og bolig til kontor-, undervisnings- og forsamlingsvirksomhet.

---

## **1) Søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelse §2.1, krav om bebyggelsesplan**

Det søkes om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av bebyggelsesplan (tilsvarende dagens krav til detaljregulering etter plan- og bygningsloven 2008) for eiendommen i Setskogveien 67, Bjørkelangen.

Det vises til gjeldende reguleringsplan for området, vedtatt i 1999, der det i henhold til § 2.1.1 stilles krav om bebyggelsesplan før tiltak kan gjennomføres.

Videre vises det til dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse § 1.2 (arealbruksformål – bolig), der det er redegjort for eiendommens historikk som møteplass, og tiltakshavers forståelse ved kjøp av eiendommen om at videreføring av bruken som samlingssted ville være uproblematisk.

Begrunnelse for dispensasjon

Kravet til detaljregulering har til hensikt å sikre tilstrekkelig planavklaring og forutsigbarhet ved utbygging. Detaljregulering gir rammer for blant annet:

- byggehøyder og utnyttelsesgrad
- adkomst, parkering og grøntområder
- teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp og strøm)
- hensyn til naboer, støy, trafikk, miljø og kulturminner
- mulighet for offentlig innsyn og medvirkning

Vi vurderer at disse hensynene i tilstrekkelig grad er ivaretatt i det foreliggende tiltaket, og at en dispensasjon ikke vil medføre vesentlige ulemper:

- Planlagt utnyttelse, byggehøyder, adkomst og parkering er i tråd med overordnede føringer i kommunedelplanen for Bjørkelangen.
- Tiltaket medfører ingen endringer i adkomst eller vesentlig økt daglig trafikk.
- Det er redegjort for støy, overvann, og sikring mot naturfarer. Nabovarsling og rammesøknadsprosessen gir mulighet for offentlig innspill.

## Omfang og vurdering av avvik

Tiltaket er av begrenset omfang og innebærer i hovedsak en bruksendring innenfor eksisterende bygningsmasse, fra kontor til aktivitetssenter med forsamlingsrom og undervisningsareal. Det foreslås videreført kombinert bruk til bolig og tjenesteyting, i samsvar med eksisterende godkjenninger.

Tiltaket vurderes som en naturlig overgang mellom områder avsatt til boligformål og områder avsatt til sentrumsformål i kommunedelplanen. Det gir en god overgang mellom boligbebyggelse og sentrumsfunksjoner.

Tiltaket innebærer ikke en vesentlig avvikelse fra planen, og tomtens særlige beliggenhet – ved grense til sentrumsformål – medfører at eventuell presedensvirkning anses som ubetydelig.

## Planstatus og overordnede føringer

Setskogveien 67 er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål. Reguleringsbestemmelsene åpner for fortetting gjennom åpen småhusbebyggelse. Kommunedelplanen åpner for mer konsentrert bebyggelse med gangavstand til service- og tjenestetilbud.

Det omsøkte tiltaket kombinerer bolig og tjenesteyting, og ligger i tråd med utviklingstrekk kommunen selv legger opp til. Hensynet bak formålsbestemmelsen anses derfor som ivaretatt.

## Konklusjon

Det vurderes at hensynene bak kravet til bebyggelsesplan / detaljregulering ikke blir vesentlig tilsidesatt. Søknaden gjelder et konkret tiltak med begrenset omfang, som er i tråd med både kommunale mål og reguleringsmessige rammer.

På denne bakgrunn anmoder vi om at det gis dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan.

## Fordeler ved å innvilge dispensasjon

- Raskere iverksettelse av tiltaket.
- Mindre ressurskrevende prosess sammenlignet med full reguleringsendring.
- Gjennomførbart for privat tiltakshaver med begrensede midler.

## Ulemper ved å innvilge dispensasjon

- Tiltaket er i formell forstand i strid med gjeldende reguleringsformål.

Selv om tiltaket innebærer et avvik fra gjeldende reguleringsformål, vurderes det – basert på de fremlagte forhold – at dispensasjonen ikke vil undergrave formålet bak bestemmelsen. Hensyn til omgivelser, eksisterende bruk, og tilpasning til overordnede planer er ivaretatt. Videre vil tiltaket bidra til ønsket områdeutvikling uten å skape presedens, og fordelene anses å klart oppveie eventuelle ulemper ved dispensasjon.

## 2) Tiltakshavers redegjørelse for søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelse §1.2 arealbruksformål (boliger)

Bygget består i dag av en bolig på to etasjer og et tilbygg som tidligere var en distriktslegekontor. Denne dispensasjonssøknaden begrenser seg til boligen i første etasje og tilbygget, som er godkjent for helserelatert næringsvirksomhet. Disse arealene ønskes bruksendret, mens boligen i andre etasje er tenkt å pusses opp og bruken videreføres.

Eiendommens historikk i kommunens eie:

### *Kommunens tidligere avslag til forespørsel om kjøp av eiendommen*

Kommunen har ved flere anledninger mottatt forespørsel fra eiendomsutviklere som ønsker å kjøpe Setskogveien 67 for å etablere boliger. I begynnelsen av 2019 fikk kommunen en slik henvendelse fra Jahn Schou, som ønsket å rive bygget og bygge nye leiligheter. På daværende tidspunkt disponerte kommunen selv eiendommen, og Frivilligsentralen holdt til i bygget. Kommunen ga Schou avslag. Saken ble omtalt ved flere anledninger i Indre Akershus Blad.

I januar 2021 sendte Jahn Schou AS og Briskebyen Eiendomsutvikling AS på nytt forespørsel om å kjøpe eiendommen av kommunen, med lignende planer om boligutvikling. Henvendelsen fikk saksnummer 21/00182 i den offentlige journalen. På dette tidspunktet var det kjent at Frivilligsentralen skulle flytte ut. Salg ble heller ikke gjennomført denne gangen.

### *Kommunens egen bruk og salg av eiendommen*

Tiltakshaver kjøpte Setskogveien 67 av Aurskog-Høland kommune 1. oktober 2022. Salget av eiendommen ble behandlet i kommunestyret i saksnummer 117/21 og i formannskapet i saksnummer 166/21. Vurderingene kommunen gjorde er dokumentert flere steder. I arkivsak 21/04569-1 skriver saksbehandler og rådgiver i avdelingen for drift og vedlikehold av eiendom Paul Yngve Dehnes om salget av bygget, samt kommunens egen bruk av eiendommen. Der fremkommer følgende:

*I den tid kommunen driftet eiendommen, huset Setskogveien 67 Frivilligsentralen frem til denne flyttet til Bjørkelangen stasjon. Bygget huset også kontor og lager for bygdebokforfatteren, kontorer og møteplass for utekontaktene, lager for Bjørkelangen historielag, en musikkbinge og møterom for lag og foreninger. Kommunens bruk av eiendommen inkluderte dermed lagervirksomhet, kontorvirksomhet, undervisning, møte og forsamling.*

Kommunen var ifølge dokumentene godt kjent med at eiendommen ligger i område avsatt for boligformål i Bjørkelangen sentrum. Dette var imidlertid ikke årsak til at kommunen ønsket å selge bygget eller avvike bruken som samlingssted. Kommunen begrunnet salget av eiendommen med hensyn til økonomiske vurderinger: bygget var i dårlig forfatning, og det ville kreves betydelige midler for at det skulle settes til dagens standard og krav til arbeidsmiljø. Denne investeringen var ikke kommunen villig til å gjøre, og det ble dermed vedtatt at eiendommen skulle selges. Dersom kommunen hadde beholdt bygget og hadde midler til å rehabilitere det som nevnt i dokumentene, følger det at kommunen ville videreført eksisterende virksomhet – altså lager-, kontor-, undervisning-, møte- og forsamlingsvirksomhet.

## *Tiltakshavers kjøp av eiendommen*

Tiltakshaver er en privatperson som kjøpte bygget av kommunen med ønske om å fortsette å drifte det som en møteplass for lokalsamfunnet. Tiltakshaver møtte en representant for kommunen i forkant av kjøpet. På møtet fikk tiltakshaver forespeilet at det skulle være uproblematisk å fortsette lignende type drift som kommunen selv hadde på eiendommen. Det var nettopp ønsket om å fortsette denne driften som motiverte tiltakshaver til å kjøpe bygget. Tiltakshaver la selvfølgelig til grunn at kommunens egen bruk av eiendommen som møteplass måtte være lovlig og ønskelig fra kommunens side, og så dermed ikke for seg at det ville være behov for omregulering eller lignende lange, uforutsigbare politiske prosesser.

Kommunens tidligere avslag til boligutviklere som ønsket å kjøpe eiendommen, er også et moment som styrket inntrykket av at det var ønskelig å fortsette driften av Setskogveien 67 som et aktivitetshus for lokalmiljøet.

Tiltakshaver investerte en betydelig sum i å kjøpe eiendommen av kommunen kun for å kunne beholde denne som et samlingssted, og ville ikke ha kjøpt den om hun visste at kommunens bruk potensielt var ulovlig og videreføring av denne ikke skulle la seg gjøre. Tiltakshaver har ikke hatt noen profittformål, og er fortsatt villig til å investere mer i eiendommen for å rehabilitere den og gjøre den tilgjengelig, estetisk og universelt utformet.

## *Tiltakshavers kommunikasjon med kommunen*

Tiltakshaver har tidligere kommunisert med kommunens byggesaksavdeling per e-post. I denne kommunikasjonen har tiltakshaver bedt om forhåndskonferanse i forbindelse med rehabiliteringen og utviklingen av bygget for å kunne fortsette kontor-, møte-, undervisnings- og forsamlingsvirksomhet slik kommunen har drevet. Kommunen har imidlertid informert om at foreslått tiltak er i strid med gjeldende arealplaner for området, og at det dermed kreves søknad om bruksendring og dispensasjon.

Kommunen opplyser i e-post til tiltakshaver, datert 03.05.23, at bygget kun kan brukes til helserelatert næring. Bygget i dag er hovedsakelig brukt som bolig, og er registrert som bolig i matrikkelen.

Tiltakshaver opplyser at daglig bruk som oftest vil være 5-15 personer. En gang i uken kan det være opp til 50-70 personer.

## *Lovens rammer for å innvilge dispensasjon*

Kommunene har etter plan- og bygningslovens kapittel 19 myndighet til å innvilge dispensasjoner fra vedtatte arealformål og planbestemmelser, gitt at to vilkår er oppfylt:

- 1) At hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, og nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- 2) At fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hvis disse vilkårene er oppfylt, har kommunen anledning til å innvilge dispensasjon. Formuleringen "vesentlig tilsidesatt" i lovbestemmelsen indikerer at terskelen er høy. Kommunen har i utgangspunktet også anledning til å nekte å innvilge dispensasjon selv når de to vilkårene er oppfylt. Denne adgangen er imidlertid begrenset av myndighetsmisbrukslæren og forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.

*Vurdering av hvorvidt hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt:*

Foreslått tiltak vil kombinere bolig og servicetilbud. Dette samsvarer godt med allerede godkjent bruk, som også er bolig og tjenesteyting. I tillegg til å være en fortsettelse av den faktiske bruken av bygget innenfor tjenesteyting og bolig, vil foreslått bruk også være en naturlig overgang mellom område i kommunedelplanen avsatt til sentrumsformål og område avsatt til bolig. Dispensasjonen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og kan ikke anses som en betydelig fravikelse av planen.

Eiendommens unike historikk og allerede godkjente bruk, samt tomtens særegne beliggenhet ved grensen til arealet avsatt til sentrumsformål, sikrer at avviket ikke vil ha generell gyldighet for planområdet eller presedensvirkning.

*Vurdering av hvorvidt hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt:*

Hensynet bak formålet det dispenseres fra er at området skal nyttes til etablering av boliger. Eksisterende reguleringsbestemmelser tillater fortetting med åpen småhusbebyggelse. Kommunedelplan åpner for konsentrert bebyggelse med leilighetsbygg med gangavstand til service- og tjenestetilbudet.

Bygget er som nevnt allerede godkjent for bolig og helserelatert tjenesteyting.

Det er også etablert retts- og ombudspraksis at i tilfeller hvor hensynene bak et arealformål først er satt til side, eksempelvis gjennom dispensasjoner, så vil dette kriteriet i mindre grad gjøre seg gjeldende som hinder for at videre dispensasjoner kan innvilges. Det følger av at hensynene ikke lenger kan ivaretas på noen meningsfylt måte i tilfeller hvor de allerede er tilsidesatt. Siden Setskogveien 67 allerede er godkjent for både bolig og tjenesteyting, kan det derfor ikke sies at hensynene bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon og bruksendring innvilges.

*Vurdering av hvorvidt hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt:*

Hensynene i lovens formålsbestemmelse kan ikke sies at blir vesentlig tilsidesatt. Tvert imot vil det at bygget pusses opp og rehabiliteres, samt at det gjøres bedre tilgjengelig og universelt utformet for brukerne i nærmiljøet, være tiltak som ivaretar og er i tråd med lovens formålsbestemmelse.

*Vurdering av hvorvidt nasjonale interesser i området blir vesentlig tilsidesatt:*

Det er ikke kjent at det knytter seg relevante nasjonale interesser til bygget eller tomten.

*Vurdering av hvorvidt regionale interesser i området blir vesentlig tilsidesatt:*

Kommunen har som nevnt selv utnyttet bygget til lignende formål som tiltakshavers ønskede drift. Videre har kommunen uttrykkelig ansett byggets beliggenhet i boligfeltet som et forhold av liten strategisk betydning, jf. tidligere nevnte arkivsak. Siden kommunen selv har hatt bygget i drift til allmennyttige formål som undervisning, kontor- og forsamlingsvirksomhet, så vil tiltakshavers videreføring av bruken være i tråd med de regionale interessene i området.

Det kan dermed ikke sies at regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges.

Virkningene for omgivelsene kan heller ikke anses som omfattende. Utnyttelesegrad vil være i henhold til reguleringsbestemmelsene. Tiltaket vil i hovedsak begrenses til det eksisterende byggets fotavtrykk, med noen mindre tilbygg. Høyde på påbygget vil ikke overstige eksisterende mønehøyde.

Det blir ingen nye avkjørsler til Setskogveien.

Parkering vil være i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Etter en samlet vurdering fremstår det som at de nevnte hensynene og interessene ikke er vesentlig tilsidesatt, og at det første vilkåret i lovens § 19-2 dermed er oppfylt.

#### *Vurdering av hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:*

Setskogveien 67 har i kommunens eie over mange år vært et samlingssted for lokalsamfunnet og frivilligheten.

Eiendommen har blitt brukt til ulike allmenntilgode formål: blant annet som et samlingssted hvor eldre møtes regelmessig for å sitte sammen, tilbringe tid og drikke kaffe, før de går tur. Eiendommen har også jevnlig blitt brukt over flere år av andre foreninger, som Slekt og Data Aurskog-Høland, Høland Historielag, og flere andre lokale aktører. Disse har blant annet brukt lokalene til møtevirksomhet, forsamling, opplæring, slektsforskning, undervisning og andre sosiale aktiviteter som er åpne for lokalbefolkningen. Frivilligsentralen har også brukt eiendommen til innsamlinger og utdeling av blant annet munnbind og vintertøy.

Lokalsamfunnet er vant til at Setskogveien 67 er et samlingssted hvor det foregår forsamling og aktiviteter. Kommunen ønsket ikke selv å investere store summer i å pusse opp bygget, men driftet det som et samlingssted i lang tid. Det er klare fordeler i at bygget pusses opp til dagens standard, og at det gjøres tilgjengelig for brukere i alle aldre og at det gjøres universelt utformet - alt uten at det koster kommunen noe.

Videre vil en dispensasjon føre til at bygget raskere vil kunne tas i bruk sammenlignet med prosess for en reguleringsendring.

Byggets arkitektur vil forbedres vesentlig.

Tiltaket vil bidra til at lokalbefolkningen får bedre tilbud, mer opplæring og lokaler/arealer til aktiviteter.

Bygget vil oppleves som et mellomledd mellom de publikumsrettede funksjonene i sentrumsområdet og småhusbebyggelsen i boligområdet.

#### *Ulempene ved å gi dispensasjon:*

Kommunen har vist til noen potensielle utfordringer ved dispensasjon i tidligere kommunikasjon med tiltakshaver. Enhetsleder Kjetil Hauger listet opp følgende punkter i e-post 08.12.23:

- Tiltaket vil være i strid med reguleringsformål

- Atkomsten til fylkesvei 170
- Overvannshåndtering
- Vannforsyning, avløpshåndtering
- Brannsikring
- Eventuelle naboklager

Hva gjelder atkomsten, overvannshåndtering, sanitærforhold og brannsikring, så er disse vanlige problemstillinger ved byggeprosjekter, og de vil løses i forbindelse med byggesøknad. Disse er ikke momenter som bør tillegges vekt i vurderingen av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hva gjelder naboklager, så er det ikke kjent at naboer har klaget de årene Frivilligsentralen holdt til i bygget, til tross for at lokalet da huset jevnlig arrangementer og programmer, samt en musikkbinge som var åpen for brukere. Naboer vil i alle tilfelle varsles og få anledning til å gi merknader som vanlig. Dette er heller ikke et moment som bør tillegges vekt i vurderingen.

Hva gjelder punktet om at tiltaket vil være i strid med reguleringsformål anføres det, med bakgrunn i ovennevnte, at en dispensasjon ikke vil føre til noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, og at fordelene må kunne sies å klart oppveie ulempene.

Eventuelle ulemper kan videre avhjelpes ved at kommunen eksempelvis setter vilkår for dispensasjonen.

Samlet sett er det klare og store fordeler for lokalsamfunnet i at driften på Setskogveien 67 fortsetter. Tiltakshaver ønsker å samarbeide med kommunen og oppfylle de byggetekniske og sikkerhetsrelaterte krav som skulle stilles.

Andre momenter som taler for at dispensasjon bør innvilges:

*Begrensninger i kommunenes adgang til å nekte dispensasjon når vilkårene i § 19-2 er oppfylt:* Kommunene har anledning til å avslå en dispensasjonssøknad selv om vilkårene i loven er oppfylt. Dette følger av "kan"-formuleringen i lovens § 19-2. Denne adgangen til å nekte dispensasjon er imidlertid begrenset av reglene rundt usaklig forskjellsbehandling og hensynet til en forutsigbar forvaltning. I denne saken er det gode grunner som taler for at vilkårene i § 19-2 er oppfylt. I tillegg er det også andre momenter som taler for at dispensasjon ikke bør nektes.

*Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling og hensynet til forutsigbarhet*

Selv om byggesaksavdelingen i Aurskog-Høland kommune aldri formelt har vurdert lovligheten rundt kommunens egen drift på Setskogveien 67, så bør denne historikken likevel være et moment som taler i tiltakshavers favør i vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Det er et faktum at kommunen i en årrekke har drevet Setskogveien 67 som et samlingssted for lokalmiljøet. Det er også et faktum at kommunen har ønsket å fortsette å drifte eiendommen som et samlingssted, og at det kun var kostnader knyttet til rehabilitering av bygget som var årsak til at dette ikke skjedde. Videre har kommunen latt være å selge eiendommen til boligutviklere, og heller solgt den til tiltakshaver, som nettopp ønsket å fortsette driften som samlingssted, og er villig til å investere mer for å rehabilitere det slik kommunen selv vurderte å gjøre.

Det er også relevant at flere i kommunens administrasjon og politiske ledelse, også i byggesaksavdelingen, har hatt et forhold til Frivilligsentralen og Setskogveien 67. Byggets historikk som opprinnelig godkjent legepraksis, og byggets beliggenhet i boligfelt, og byggets bruk som samlingssted har vært kjent for kommunen i lang tid.

Det vil derfor skape et sterkt inntrykk av vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling hvis tiltakshaver nektes tillatelse til å rehabilitere bygget og videreføre lignende bruk som kommunen selv har drevet i en årrekke på Setskogveien 67. Dette er et moment som bør tillegges vekt i kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden.

Videre bør tiltakshavers forventninger ved kjøpet av eiendommen også tillegges vekt. Tiltakshaver er en privatperson som har investert mye i kjøpet av bygget. Tiltakshaver har, gitt ovennevnte historikk, kjøpt en eiendom av kommunen som fremstod som et godkjent samlingssted. Tiltakshaver har betalt kommunen en stor sum for å kunne gi et godt tilbud til lokalmiljøet. Tiltakshaver har ingen profittformål, og ville ikke ha betalt en så høy pris hvis hun visste at kommunens egen drift av Setskogveien 67 var ulovlig og at videreføring av denne var uønsket. Tiltakshaver forventet ikke at kommunen etter kjøpet, ved å nekte dispensasjon og bruksendring, i praksis skulle gi pålegg om at eiendommen må tilbakeføres til det næringslokalet som opprinnelig ble etablert på 50-tallet.

Alle nevnte forhold tatt i betraktning, så har kommunen både hjemmel og gode grunner til å innvilge dispensasjon.

---

### **3) Søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelse §3.1, maksimal mønehøyde**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3.1, maksimal mønehøyde. I henhold til §3.1 skal maksimal høyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til overkant møne være 7 meter.

Eksisterende mønehøyde er målt til ca. 7,4 meter. Det opprinnelige bygget er oppført over en kjelleretasje, hvor ferdiggulv til 1.etasje ligger ca. 600mm over bakkenivå.

For å ivareta krav til universell utforming vil eksisterende gulvnivåer beholdes i de nye tilbyggene og påbyggene.

Tak over påbygget i den sydlige fløyen vil ha samme mønehøyde som eksisterende, for å gi bygget et helhetlig arkitektonisk inntrykk, og samtidig gi bedre romfølelse til rommene i 2. etasje.

Den høyere mønehøyden vil ikke påvirke naboens solforhold eller utsikt. Det nærmeste nabobygget (i syd) er over 25 meter fra tiltaket.

Hensynet bak bestemmelsen er å bidra til å ivareta karakteren av småhusbebyggelse. Kommunedelplan for Bjørkelangen imellomtiden åpner for fortetting av området, med bebyggelse opp til 4 etasjer i sentrumsområdet.

Foreslått tiltak er av en mindre art, som er tilpasset byggets eksisterende høyde, og som ikke vil ha noen betydning for naboene. Hensynet i høydebestemmelse kan derfor ikke anses å være vesentlig tilsidesatt.

## Fordelene ved å gi dispensasjon

Byggets arkitektur forbedres vesentlig.

Muliggjør bedre romfølelse i 2. etasje.

## Ulempene ved å gi dispensasjon

Mulig presedensvirkning.

Det anføres, med bakgrunn i ovennevnte, at en dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å klart oppveie ulempen.

---

## **4) Søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelse §3.1, tillatt bebygd areal.**

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.1 – Utnyttelsesgrad (BYA)  
Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta karakteren av småhusbebyggelse i området. Det søkes om bruksendring og tilrettelegging for et aktivitetssenter med forsamlingsal og undervisningsrom, inkludert nødvendig parkeringsareal. Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål med en maksimal tillatt utnyttelse på 20 % BYA. Nyere kommunedelplan åpner imidlertid for vesentlig høyere utnyttelse; eiendommen ligger i sone B1, hvor maksimal BYA er satt til 45 %.

## Utrekning

Tomt grunneiendom:	2 153
20% av 2 153 =	<b>430,6</b>
Eksisterende bebyggelse:	234,2
Foreslått tilbygg:	67,2
Biloppstillingsplasser:	369 (27 + (19 x 18))
<b>Sum BYA</b>	<b>670,4 (31,1%)</b>

Eksisterende og ny bebyggelse har et samlet fotavtrykk på 301 m<sup>2</sup>. Med en tomtestørrelse på 2 153 m<sup>2</sup> utgjør dette ca. 14 % BYA. For å tilfredsstille krav til parkeringsdekning og universell utforming (UU), er det beregnet et arealbehov på 369 m<sup>2</sup> til 20 parkeringsplasser (inkludert én HC-plass). Samlet fotavtrykk for bygg og parkering blir da 670 m<sup>2</sup>, som tilsvarer 31 % BYA.

## Begrunnelse for dispensasjon:

Overskridelsen skyldes i hovedsak krav til parkeringsdekning og universell utforming. Siden parkeringen skjer på bakkeplan, medfører tiltaket ingen vesentlige endringer i terreng eller bygningsstruktur. Parkeringsarealet vil få en permeabel grusoverflate, som sikrer naturlig infiltrasjon av overvann og begrenser avrenning. Tomten ligger i en overgangssone mellom boligformål og sentrumsformål. Naboområdet i nord er regulert til næringsbebyggelse, noe som gir eiendommen en naturlig overgangsfunksjon. Dette styrker eiendommens egnethet for et aktivitetssenter.

Reguleringsplanen fra 1999 gjenspeiler en utnyttelsesgrad som ikke lenger samsvarer med nasjonale og kommunale mål om fortetting i sentrumsnære områder. Hensynene bak 20 %-grensen anses som utdatert og erstattet av målene i kommunedelplanen (2014–2025). En utnyttelse på 31 % ligger godt innenfor rammene i kommunedelplanen (45 %) og er dermed i tråd med kommunens ønskede utvikling av Bjørkelangen.

Tiltaket vil være et positivt bidrag til lokalsamfunnet uten å medføre vesentlige ulemper for naboer eller tap av viktige offentlige interesser.

## Fordeler ved å gi dispensasjon

Formålet med tiltaket er i tråd med offentlige interesser ved at eiendommen tas i bruk til samfunnsnyttige aktiviteter og undervisning. Det vurderes ikke å foreligge vesentlige ulemper for naboer eller miljøet som følge av det økte BYA-et. Det legges ikke til rette for nye bygninger – kun opparbeidede parkeringsarealer på bakkenivå.

Det omsøkte tiltaket berører ikke viktige allmenne interesser og bidrar til å bevare og gjenbruke eksisterende bygningsmasse i stedet for ny utbygging.

## Ulempene ved å gi dispensasjon

Ulempene ved dispensasjonen vil i hovedsak være knyttet til økt grad av opparbeidelse av tomten, noe som kan redusere det ubebygde arealet. Dette kan føre til en visuell opplevelse av økt fortetting. I tillegg kan det bli noe økt aktivitet på eiendommen i form av biltrafikk og parkering i tilknytning til enkelte ukedager med høyere besøksmengde. Det vurderes imidlertid at disse ulempene er begrensede og i liten grad vil ha negativ betydning for omkringliggende bebyggelse eller områdets karakter.

Det anføres, med bakgrunn i ovennevnte, at en dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å klart oppveie ulempen.

Med vennlig hilsen,  
ATP Arkitekter AS



-----  
Peter Hamilton,  
Sivilarkitekt MNAL