

Alver kommune  
Byggesaksavdelingen

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:                                      Vår ref:                                      Dato:  
   Inge A. Johannessen                      30.10.2020

**Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyde, gnr. 137 bnr. 109, Lindås kommune.**

**Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av bolig, garasje, mur og vei på gbnr 137/109. Tiltakshaver er Hordaland Byggutvikling AS.

Eiendommen, hvor tiltaket søkes gjennomført, ligger innenfor reguleringsplan for Breimyra (planid: 1263 - 201207)-bustadblokker felt BB1.

Tiltakshaver ønsker nå å søke om endring av høyde på bygg 1. Bakgrunnen for dette er å kunne håndtere normal etasjehøyde innvendig med hensyn til nedforing for ventilasjon og nedforing sprinkler, samt kravet til nødvendig isolasjon mellom boligetasjene. Det er således helt nødvendig å heve bygg nr. 1 38 cm utover høyde satt i reguleringsplan. Dette innebærer en endring fra kote +75 til kote +75,38. Det blir ingen endringer i bygg 2.

Se vedlagte snittegninger og situasjonsplan. Det søkes derfor om dispensasjon fra følgende:

- *Reguleringsbestemmelse § 3.1.3 vedrørende maksimal kotehøyde for bygg 1*

**Regelverk**

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ”vesentlig tilsidesatt”. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være ”klart større” enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at ”det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Bakgrunnen for å innta bestemmelser om byggehøyde i reguleringsplan er å styre størrelse på byggverk. Ved å sette grenser for høyde, kan en sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygg samtidig som de ikke blir for dominerende i landskapet.

I denne saken er det tale om en endring av byggehøyde på ca. 38 cm. på bygg 1. Den økte høyden på byggene er etter vår vurdering marginal og vil få lite betydning for naboer. Den vil ikke forverre naboenes utsiktsforhold eller føre til annen sjenanse.

I denne forbindelse vises det til vedlagte soldiagram som viser at nabotomtene ikke berøres av det omsøkte byggets høyde mht. sol/skygge- forholdene.

Basert på dette, mener vi at en dispensasjon for en justering på 38 cm. ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak høydereglene og reguleringsplanens høydebegrensning.

Når det gjelder fordeler/ulempene, mener vi det er klare fordeler ved å tillate dispensasjon. Fordelen er at en ved å tillate en mindre høydeøkning, da vil klare å tilfredsstille krav i TEK med hensyn til ventilasjon. Dette er forhold som dessverre ikke er tatt høyde for i reguleringsplan og som er en nødvendig forutsetning for å få oppført bygget.

Ulempene vil være at bygget blir noe høyere enn forutsatt med den følge at reguleringsplanen ikke kan følges.

Basert på de nevnte forhold finner vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak høydebegrensningen i plan. Fordelen anser vi klart større enn ulempene. Dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen

**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880  
Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)

  
Arkoconsult AS