

Frekhaug 28.01.22

Til Alver Kommune

Plan, bygg og eigedom

Søknad om dispensasjonar frå reguleringsføresegner i reguleringsplanen for Helleåsen-GBNR 202/177

1. Innleiing:

Viser til brev frå kommunen datert 11.01.22 vedr. manglar i søknad. Frekhaug Bolig AS vil på vegne av tiltakshavarar Jan Erik Eide og Andrine Kvestad Smådal søkja om dispensasjon i forbindelse med innsendt søknad om oppføring av einebustad . Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-3. Vedlagt ligg ny situasjonsplan og terreng profiler som viser ny høgdeplassing av bustaden og ny avkjørsle.

2. *Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon*

Planstatus:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for Helleåsen, Plan-ID 1263-19032007

Omsøkt tiltak-Dispensasjonar:

Det er søkt om tiltak for oppføring av ein einebustad jfr. Søknad journalført 28.10.21 og brev om mangla i søknad journalført 13.01.22. Omsøkt tiltak ligg på tomt nr. 1 i plankartet for Helleåsen.

Søknaden gjeld dispensasjon frå følgande føresegner i reguleringsplanen for Helleåsen:

- §1.2 Bustader frittliggjande:
Frittliggjande småhus skal ha maks mønehøgde på 7,5 m målt frå eksisterande terreng og anbefalt kotehøgde for OK golv 1. etasje på tomt 1 skal i følge planen være +57,0.
- §0.4 Terrenghandsaming:
Det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng (omfattar også byggegrop).

3. *Hensynet bak bestemmelsene blir ikkje vesentleg tilsidesatt*

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenserer for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Formålet med bestemmelsene i reguleringsplanen for Helleåsen formodes at de er satt for å sikre ein god gjennomføring av bygningsmessige tiltak for planområdet.

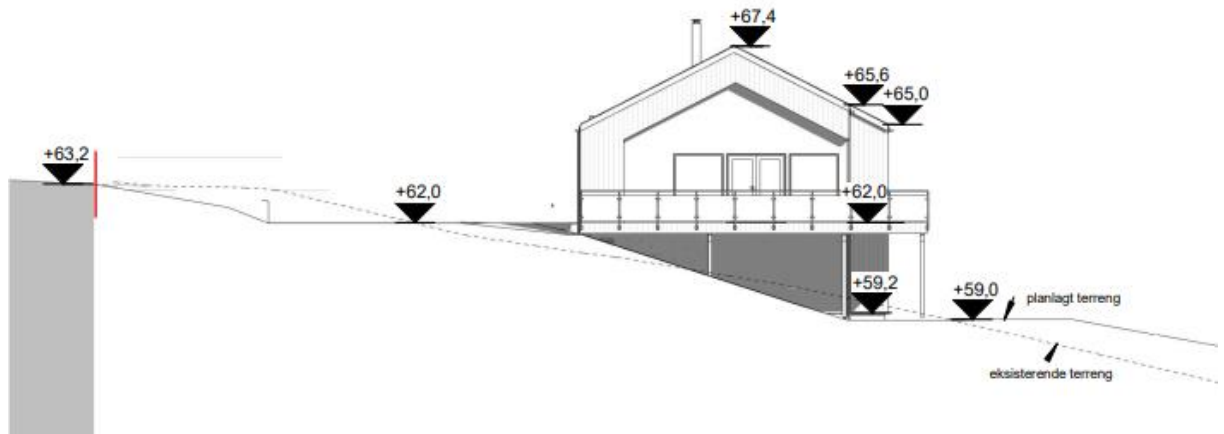
Vedrørende omsøkt tiltak på 202/177 ser vi at det gjennom planlegging av reguleringsplanen for Helleåsen har det blitt satt ein del krav som blir uheldige for denne tomten og som tvingar fram behov for dispensasjon for å få til ein god utnytting av eigedomen både når det gjeld tilkomst til bustaden og bruken av uteareal. I reguleringsplanen er det tenkt at tomten skal ha ein einebustad utan kjellar der OK golv 1.etasje skal ha kote + 57 , dvs. at

hovudetasjen i bustaden hadde blir 6 m lågare enn avkjørsle for eigedomen sidan avkjørsle har kote +63. I reguleringsplanen står det følgjande i § 1.2 punkt 2.:

«Kotehøgde på kart/etterfølgjande tabell er referert til topp golv 1.etasje/hovudetasje3 . Kotehøgde skal vera retningsgjevande, men kan fråvikast dersom ein kan dokumenter at endra høgde ikkje er negativt for tilstøytande tomtar, eller for den estetiske utforminga.»

Kotehøgde for underetasje på omsøkt bustad ihht. reviderte profilteikningar blir +59,2 og dette gir eit avvik på 2,2 m ifrå planføresegner. Me meiner at dette avviket kan forsvarast i forhold til det som er beskrive ovanfor samstundes som det ikkje har kome inn klager frå naboar og tiltaket heller ikkje er negativt jfr. estisk utforming av huset.

Når det gjeld maks mønehøgde på 7,5 m over eksisterande terreng for bustad på denne eigedomen er dette også eit krav som ikkje er mogleg å fylja med tanke på et min. takfall er 27 grader og bustaden må saltak eller valmtak. Omsøkt bustad har kjeller for å passa inn i den skrånande tomten og får difor ei mønehøgde på 8,2 m frå Ok golv underetasje, og ca. 8 m mønehøgde frå eksisterande terreng som vist vedlagt sit .plan og utsnitt under.



I kommunedelplanen er det tillate med maks mønehøgde på 9 m og dette tiltaket er godt innanfor dette kravet, samstundes som avviket på høgde kjem som følgje av underetasjen på omsøkt bustad.

Siste punkt i dispensasjonssøknaden gjeld terrenghandsaming som beskrive i §0.4 der det bla. står bla. *« det er ikkje løyve til å fylle opp i terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng».*

Det største avviket blir i forkant av bustad og må sjåast i samanheng med høgdetilpassing av bustad i forhold til stigning frå bustad og opp til avkjørsle. Sjølve byggegropa vil bli eit inngrep i terrenget der mesteparten vil liggja under eksisterande terreng og såleis ikkje koma i konflikt med §0.4 i planføresegna.

Dei kvalitetane man oppnår gjennom dei omsøkte dispensasjonar, vil man vanskeleg kunne oppnå utan slike tilpassingar. Fordelene er objektive i den forstand at einkvan framtidig eigar av eigdommen vil nytte godt av disse.

På denne bakgrunn gjøres det gjeldene at de hensyn som er satt reguleringsplan ikkje blir *«vesentleg tilsidesett»* gjennom omsøkt dispensasjon

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta, først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen. Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelane med å gjera unntak frå planane i dette tilfellet vil blant anna være disse:

- Bustaden får ein god tilnærming til eksisterande terreng både når det gjeld høgde og bygningsestetikk.
- Plassering av bustad vil gjera at ein slepp ein lengre og bratt intern veg på eigedomen for å få tilkomst til bustaden.
- Eigedomen får ein god utnytting av område som er tenkt til leik og rekreasjon, samstundes som ein får ein fornuftig tilkomst og moglegheit for parkering/garasje på eigedomen utan at dette opptar store deler av eigedomen.
- Ein oppnår mindre støy frå E39
- Det føreligg ingen nabomerknader

5. Avslutning

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjøres det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon. Dette er en skjønnsmessig vurdering som må begrunnes i saklige og relevante hensyn.

Ingen av naboene har hatt innvendinger mot prosjektet. Gitt de konkrete forholdene ved tomten som ligger bak søknaden, vil en godkjenning av søknaden heller ikke gi presedensvirkninger i nevneverdig grad. Det må vektleggjast at plasseringa av bustad som er lagt til grunn i reguleringsplanen er svært uheldig i forhold til terrenget på eigedomen. Det vil også være svært ressurskrevende å søka om endring av reguleringsplan. Det anmodes derfor om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig helsing
Frekhaug Bolig AS

.....Knut Henanger.....