

Alver kommune  
Avd. byggesak

**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.:  
Malin Bruu

Dato  
24.06.2022

## **SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 424 BNR.303 I ALVER KOMMUNE.**

### **Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med oppføring av tomannsbolig med utomhusanlegg på gbnr 424/303 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen Bø-Nordbø, hvor eiendommen er regulert til bolig, veg og offentlig formål. Kommuneplanen for Radøy kommune er supplerende for reguleringsplanen.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- §6 i gjeldende reguleringsplan om krav til utbyggingsplan (plankrav).

### **Regelverk**

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. og 3. ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemper. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Eiendommen er omfattet av en eldre reguleringsplan som fastsetter at det skal lages en utbyggingsplan før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Etter gjeldende regelverk setter planen derfor krav om at det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.

Utarbeidelse av en detaljreguleringsplan vil være omfattende og kostbart sett i lys av tiltakets omfang. Planområdet er i stor grad utbygd med infrastruktur, boliger, skole o.l., og en detaljreguleringsplan for en enkelt eiendom vil trolig ikke belyse tiltaket i større grad enn det som vil redegjøres for i en søknad. Erfaringsmessig ser vi også at typiske «frimerkeplaner», ikke har tilsvarende effekt på et område som detaljreguleringsplaner som omfatter flere eiendommer hvor det kartlegges nødvendig infrastruktur, grøntområder og hensyn som må tas. For eiendommen er dette allerede kartlagt.

Det har ikke blitt stilt tilsvarende krav om utbyggingsplan eller detaljreguleringsplan for andre deler av planområdet, og det bør derfor kunne dispenseres fra dette i denne saken for å ivareta prinsippet om likebehandling.

#### **Felles drøftelse av fordeler og ulemper**

Ulempene ved dispensasjon er at man avviker fra gjeldene reguleringsplan, ved at det ikke utarbeides en detaljregulering av eiendommen.

Vi ser likevel at det vil være tungtveiende fordeler ved å gi dispensasjon. En detaljregulering vil trolig ikke belyse tiltaket i større grad enn det som er gjort i søknaden. Det vil også være en fordel at eiendommen utnyttes i henhold til dens hovedformål, som er boligbebyggelse.

Området vil som følge av tiltaket få en positiv fortetting i tilknytning til skole, eksisterende infrastruktur og kollektivtransport.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er *”klart større”* enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.