

Alver kommune
Byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
15.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK GBNR. 327/201 ALVER

1. Saksforhold

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ny tomannsbolig.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. *Antall etasjer – jfr. reguleringsplanens § 5*
2. *Uteoppholdsareal – jfr. KPA 1.6.13*
3. *Antall boenheter/boligtype, for å bygge tomannsbolig på tomt nr. 58 – jfr. reguleringsplanens § 3*

2. Regelverk

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

«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 ulempene. 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.»

3. Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Boligtype:

Det følger av reguleringsbestemmelsene at det er forutsatt tomannsboliger på tomtene 47-52 og 64-65. Her er ikke tomt nr. 58 nevnt og det tolkes dithen at det ikke er forutsatt tomannsbolig på denne tomten. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen for å bygge en tomannsbolig/2 boenheter på tomt nr. 58.

Bakgrunnen for bestemmelser om antall boenheter i et planområde er å styre boligstrukturen mht. utseende og lys og luft mellom bygg innen et område. Videre vil antall enheter ha mye å si for totalbelastningen mht. teknisk infrastruktur (VVA) i planområdet.

I denne saken, mener vi at en dispensasjon ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn, bl.a. fordi det kun er tale om utbygging av en resttomt i et allerede etablert boligområde. Tomt nr. 58 er en av de siste tomtene som skal bygges ut. Eksisterende infrastruktur er på plass og en marginal endring fra en til to boenheter samlet i feltet utgjør etter vår vurdering ingen merkbar endring.

Videre må det nevnes at flere av nabotomtene er bygd ut med tomannsboliger, selv om det er angitt som eneboligtomter i reguleringsplanen. Det vises i denne forbindelse til gbnr. 327/176 som er tomt nr. 63. Det samme gjelder også tomt nr. 59 (Heiane 47 A+B), nr. 57 (Heiane 45 A+B) og nr. 53 (Heiane 41 A+B). Vi mener det er naturlig at også tomt nr. 58 tillates bebyggt med tomannsbolig.

Etter dette kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt i særlig grad.

3.2 Etasjeantall:

Reguleringsplanen tillater kun bygg i en etasje, jfr. § 5. Bakgrunnen for dette er å styre bebyggelsens høyde og begrense mulighetene for at enkeltbygg blir for dominerende sammenlignet med omgivelsene. I denne saken mener vi imidlertid at det bør være tillatt å bygge i to etasjer innenfor rammen av plan, da reguleringsbestemmelsen åpner for at bygningsmyndigheten kan vurdere å tillate dette i konkrete tilfeller. Dette fremgår av § 5 som angir at «*bygningrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.*»

Vi velger uansett å søke om dispensasjon, men mener at det prinsipielt kan innfortolkes en adgang til dette direkte i bestemmelsen, slik at det ikke er behov for dispensasjon. Forutsatt krav om dispensasjon, vil dette uansett ikke være et vesentlig avvik, da bygget ikke fremstår som dominerende på noen måte. Det innordner seg fint i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det vises f.eks. til at naboeiendommen i sør ligger vesentlig høyere enn omsøkte eiendom (se snitt B-B). Vi ser også at nabotomt gbnr. 327/176 ligger høyere planert enn vår tomt. Vi kan derfor ikke se at skulle være vesentlige argumenter mot å godta tiltaket slik omsøkt.

3.3 Uteoppholdsareal:

Bakgrunnen for krav til uteoppholdsarealer er å sikre boliger gode utearealer til adspredelse og hvile, både med hensyn til størrelse og kvalitet. I denne saken er det krav til 200 m² uteoppholdsareal per boenhet. Dette skulle tilsi et areal på 400 m² samlet. Slik vi vurderer det, er kravet noe i overkant av det som er vanlig etter dagens norm. I denne saken mener vi at tilgjengelig areal er mer enn stort nok til å sikre boligene gode utearealer, både kvalitativt og arealmessig. Det er avsatt private utearealer i form av 15 m² store terrasser til hver av boenhetene. I tillegg er det ca. 177 m² hageareal på bakkeplan fordelt på de to boenhetene. Ut fra en samlet vurdering, finner vi at en ikke tilsidesetter de bakenforliggende hensyn i særlig grad. Vi kan heller ikke se noen grunn til at tomten skulle ha større utearealer enn de andre tomtene i nabolaget. Slik reguleringsplanen fremstår, har flere av de andre tomtene i nærheten

mindre utearealer i forhold til antall boenheter enn i vår sak. En dispensasjon kan derfor ikke ses på som et vesentlig brudd på lokal byggeskikk. Da kan det vanskelig hevdes at det er en vesentlig tilsidesettelse av de bakenforliggende hensyn.

4. Felles drøftelse av fordeler og ulemper:

Fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er at en får utnyttet tomten på best mulig måte. Den er bratt og avhengig av at en bygger slik planlagt for å unngå for store terrengendringer med dertil store forstøtningsmurer. Videre er det en fordel å bygge flere enheter på en tomt av denne størrelsesorden slik at en imøtekommer etterspørsel etter flere boliger. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med nabointeresser og det er ikke innkommet merknader av betydning i saken.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsene. Fordelene anses «klart større» enn ulempene, jfr. pbl. §§ 19-1 – 19-2.

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

Vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no

**arkoconsult**