

Alver kommune  
Avd. byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:  
Malin Bruu

Dato:  
29.03.2022

## **SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 323 BNR.419 I ALVER KOMMUNE**

### **Saksforhold**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med oppføring av tomannsbolig/omsorgsbolig med utomhusanlegg på gbnr 323/419 i Alver kommune. Tiltakshaver er Alver kommune.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Nordgarden – Frekhaug, hvor eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse. Eiendommen ligger også i tilknytning til kommunalvei.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Byggegrense mot kommunalvei

### **Regelverk**

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. og 3. 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.»

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med byggegrense mot kommunal vei er å ivareta hensynet til drift og vedlikehold av vegen, samt fremtidig utvikling og mulighet for utvidelse av vegarealet. Byggegrensen mot den interne kommunaleveien er ikke gitt i plan, og vi har derfor tatt utgangspunkt i den generelle byggegrensen på det tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt denne var på 15 meter fra veiens midtlinje.

Oppføring av tomannsbolig/omsorgsbolig må sees i forbindelse med Meland sjukeheim, da denne skal benyttes til offentlig formål. Det er også derfor naturlig at veien på helsetunet er kommunal. Trafikkmengden i området er lav sammenlignet med andre kommunale veier, og plassering av omsorgsbolig vil ikke medføre at trafikk sikkerheten i området blir dårlig. Boligen plasseres også parallelt med veien og vil derfor ikke være til hinder for sikt.

Området er stort sett ferdig utbygd, og det er ikke påregnelig at veien vil utvides som følge av videre utbygging.

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

Fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er at tidligere godkjent bolig var plassert nærmere veien enn omsøkt løsning.

Det er heller ikke mulig å plassere boligen i tråd med byggegrensen da veien er opparbeidet på en slik måte at den skal betjene boligen.

I denne saken er det også et vesentlig poeng at søknaden gjelder gjenoppbygging av nedbrent bolig. Nybygg vil gjenoppføres med tilnærmet samme plassering som tidligere bygg. Ny enebolig har likevel samme etasjeantall og mindre BYA enn tidligere. Bygget som skal gjenreises vil med andre ord oppføres i tråd med tidligere etablert tilstand. Tiltaket vil ikke hindre sikt, vedlikehold, utbedring eller drift av veien. Tiltaket vil heller ikke være i strid med hensynet til trygg trafikkutvikling og medfører ikke økt belastning og trafikk.

Når det gjelder fordeler vil vi nevne at tiltakshaver får utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Det vil ha store negative konsekvenser for tiltakshaver å ikke få gjenoppføre sin bolig. Vi vil også poengtere at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

*«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner.»*

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken. Til støtte for dette synspunkt viser vi til kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

*«(...) Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl (1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring».*

Når ulempene i så liten grad er til stede, bør den private byggeinteressen være tilstrekkelig for at fordelene med dispensasjonen er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.



---

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

**Malin Bruu**  
**Rådgiver | Byggesak**

**Arkoconsult AS**

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: [malin@arkoconsult.no](mailto:malin@arkoconsult.no)

