

Alver kommune

Byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

100207/2023048

10.05.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GBNR. 24/161 I ALVER KOMMUNE**1 Saksforhold:**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/160 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig og tilhørende private stikkledning samt vesentlig terrenginngrep. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanens bestemmelse om at det innenfor BFS3 kan føres opp inntil 4 eneboliger med inntil 1 sekundærbolig i hver enebolig, jf. § 4.1.5.

Sett i sammenheng med kommunens tidligere behandling av reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1, mener vi det primært ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra bestemmelsen. Kommunen har ikke tidligere praktisert behovet for dispensasjon ved større terrenginngrep. Her viser vi blant annet til tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/157 og 24/156, med henholdsvis saksnummer 22/7839 og 20/15690, hvor det er gjennomført større terrenginngrep uten krav til dispensasjon. Ved gbnr. 24/157 er det gitt tillatelse til å planere terrenget om lag 6 meter under opprinnelig terreng, og ved gbnr. 24/156 er det gitt tillatelse til å fylle på og fjerne masser om lag 3 meter fra opprinnelig terreng.

Det søkes derfor subsidiært om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 2) Reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1.

2 Regelverk:

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd oppgir hva som skal vektlegges i vurderingen;

«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.»

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)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

1) Boligtype:

Formålet med å regulere antall boliger i plan er blant annet for å styre bebyggelsen internt i et boligfelt. Med å "styre" bebyggelsen tenker vi både på å kontrollere at antall boenheter ikke overskrider hva infrastruktur er dimensjonert til å tåle, samt at boligbebyggelsen innenfor planområdet får en helhetlig og harmonisk utforming.

I denne saken vil vi i første omgang vise til at det er kun snakk om 1 ekstra boenhet. Det er med andre ord ikke tale om en drastisk overskridelse av hva som er regulert. Videre vil vi vise til at bestemmelsen åpner for at det kan etableres sekundærbolig i eneboligene. Av den grunn er det i planprosessen lagt opp til at det kan bo to familier per bolighus, slik at infrastrukturen, herunder vei, vann og avløp, allerede i stor grad er sikret.

I tillegg vil vi vise til at tomten ellers er egnet for en tomannsbolig. Tiltaket tilfredsstiller blant annet krav til grad av utnyttning, uteoppholdsareal og parkeringsareal.

Vi ser at en tomannsbolig vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen, men ikke i vesentlig grad. En tomannsbolig vil slik vi ser det ikke i vesentlig grad stride mot den øvrige områdebebyggelsen. Vi mener det tiltenkte tiltaket tilpasser seg den øvrige bebyggelsen på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

2) Terrengendringer:

Formålet med reguleringer av terreng høyde er redusere inngrep i terreng slik at det landskapsmessige med naturen tas vare på og naturmangfoldet ikke i vesentlig grad blir berørt. I området er det allerede gjort større terrenginngrep som påvirker naturen. Omsøkt tiltak vil påvirke eksisterende situasjon, men tiltaket vil ikke vesentlig grad forverre forholdene. Tålegrensen bør i tillegg være større og mer fleksible i et område hvor det ikke er tettbebygde. Videre anser vi fjernvirkningene for å være minimale ved omsøkt tiltak.

Det vil heller ikke være noen særlige miljømessige ulemper ved omsøkt tiltak ettersom tidligere fjernede masser i området ønskes fordelt på resterende tomter. Massene i området ønskes gjenbrukt, noe som i større grad gjør at naturmangfoldet i området bevares. Artene i massene vil stor grad bli bevart når de ikke må fraktes til et deponi utenfor området.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

4 Samlet drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det dispenseres fra gjeldende plan.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tomten i større grad tilpasses opparbeidet vei i planområdet. Terrenginngrepet vil skape en fin, helhetlig og sammenhengende flate. Dette gjør at det kan føres opp rimelige boliger. Disse blir igjen bli solgt for en rimelig pris, noe som gjør det rimeligere for familier å kjøpe boliger.

Videre er det er det mye overskuddsmasser i området som må fordeles. Det er dermed svært samfunnsøkonomisk at massene benyttes om igjen i samme områder. Dette vil skape en fin massebalanse i området og bevarer eksisterende arter.

I tillegg vil vi fremheve kommunens ønske om å trekke til seg folk til kommunen. Utbygger har planlagt et godt boligprosjekt, og en tomannsbolig vil derfor åpne for muligheten til å trekke til seg flere folk til kommunen – både yngre og eldre ettersom boligen vil bli tilgjengelig for alle. Å kunne utnytte eiendommen til en tomannsbolig vil derfor, etter vår mening, være i samsvar med overordnende kommunale planer og fortettingsstrategier.

Vi mener også at det er svært positivt at det etableres en tomannsbolig som kan sies å ha livsløpsstandard, slik at alle har mulighet for å etablere seg i området og bruke boligen i alle livsfaser.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

