

Alver kommune
Avd. byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Adelin Hanstveit Hjellvik

16.01.2020

Søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak ved gbnr. 108/239 i Alver kommune.

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 108/239 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Plassering av bygning i reguleringsplankartet
- Krav til minste uteoppholdsareal, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.4 b).

Regelverk

Plan- og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunder for å gi dispensasjon:

Dispensasjon fra plassering av bygning i reguleringsplankart:

Bakgrunnen for å fastsette plassering av bygning i reguleringsplankartet er å oppnå forutsigbarhet i forbindelse med utnytting av de ulike eiendommene.

Bakgrunnen for ønsket om å endre bygningens plassering i forhold til den som er vist i plankartet er å forhindre større terrenngrep enn nødvendig. Dersom en skulle plassert bygningen annerledes på tomten ville dette medført et behov for store støttemurer og vesentlig inngrep i terreng, som i utgangspunktet ikke er ønskelig.

Plassering av bygningen som vist i situasjonsplan, vedlegg D-1, gir slik vi ser det god utnyttelse av eiendommen i forbindelse med utbygging.

Fordelene med omsøkt plassering vil altså være å unngå større terrenginngrep enn nødvendig, og utnytte eiendommen på best mulig måte.

Det anses ikke å være vesentlige ulemper knyttet til å gi dispensasjon som omsøkt. Hensyn bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt» da omsøkt endring kun gir mindre avvik fra vist plassering i reguleringsplankartet. I tillegg er alle eiendommer i planområdet tidligere bygget ut, og forutsigbarhet i forbindelse med utnytting av eiendommen er dermed ivaretatt.

Vi anser fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt som «klart større» enn ulempene. Basert på ovennevnte argumentasjon, mener vi at det bør gis dispensasjon.

Dispensasjon fra krav om uteoppholdsareal:

Etter kommuneplanens arealdel sine bestemmelser i § 2, pkt. 2.6.4 b) stilles det krav om minst 200m² uteoppholdsareal per boenhet for tomannsbolig. I denne saken er det omsøkte tiltak en tomannsbolig og således blir kravet 400m². Tiltaket har, slik det nå blir omsøkt, 160,4m² uteoppholdsareal og oppfyller derfor ikke kravet til minste uteoppholdsareal.

Formålet med å regulere størrelsen på uteoppholdsareal på en eiendom er å sikre tilstrekkelig plass for bla. lek, kreativitet og adspredelse i alle aldersgrupper.

Bakgrunnen for at man i omsøkt tiltak ikke vil klare kravet til uteoppholdsareal på denne tomten, er at store deler av eiendommen er veldig bratt og vil således ikke tilfredsstillende kravene til nyttbart uteoppholdsareal. På grunn av veg lokalisert nord for eiendommen vil ikke resterende arealer kunne utnyttes til for eksempel akebakke el. da sikkerhetsnivået ikke vil være tilfredsstillende.

Når det er sagt, så er det flere muligheter for lek og adspredelse i området. Det er avsatt flere fellesområder for lekeplass i kort avstand fra tomten, med ett område i umiddelbar nærhet på motsatt side av vegen. Slik sett vil hensynene bak krav til uteoppholdsareal bli godt ivaretatt med dagens størrelse på tomten. En dispensasjon vil med andre ord ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak kravet.

Når det gjelder fordeler/ulempene ved tiltaket, er det adskillige positive aspekter ved at tiltaket tillates slik omsøkt. Største fordelen er at man kan bygge ut den siste tomten i området i tråd med intensjon i reguleringsplan. Å tillate lavere MUA i denne saken vil heller ikke skape presedens for området da omsøkt eiendom er en resttomt og resterende eiendommer allerede er utbygd.

Det anses ikke å være vesentlige ulemper knyttet til å gi dispensasjon som omsøkt. Fordelene kan anses som «klart større» enn ulempene. Basert på ovennevnte argumentasjon, mener vi at det bør gis dispensasjon.



Med vennlig hilsen/Best Regards

Adelin Hanstveit Hjellvik
Ingeniør Bygg

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: adelin@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
HTB-bygget, sentrum

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. nr: 997 089 782