

Alver kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

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:
Michelle Hauge

Dato:
19.02.20

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 123/76 I ALVER KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig. Tiltakshaver er Søreide bygg AS.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- PBL §29-4, 2. ledd vedrørende avstand til nabogrense

Det fremgår av Pbl. § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Av tredje ledd fremgår det at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere eiendomsgrense enn nevnt i andre ledd når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

I denne saken har vi forsøkt å få innhentet erklæring fra nabo på Gbnr. 123/59 vedrørende oppføring av bolig nærmere nabogrensen enn 4 meter, men har ikke fått tilsendt signerte erklæringer naboeiendom. På bakgrunn av dette må det søkes om dispensasjon.

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. Vilårene 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).

Grunner for å gi dispensasjon

Bakgrunnen for regelen om avstand begrunnes blant annet med at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se blant annet Direktoratets veileder til SAK10 § 6-3.

I denne saken er det snakk om et tiltak som ligger i regulert boligområde, og grenser til et friområde mot sør, mellom boligeiendommen og sjø. Eiendommen som tiltaket grenser mot, og hvor vi er nærmere enn 4m til nabogrense, vil ikke være egnet for bebyggelse, og vi kan si med stor sannsynlighet at her ikke vil bli oppført noe bygg. Å bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrensen vil dermed ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som regelen er ment å ivareta ettersom naboeiendommen er regulert til friområde, og ikke er egnet for bebyggelse.

Basert på dette ser vi ikke at tiltaket tilsidesetter de hensyn som pbl. § 29-4 skal ivareta.

Når det gjelder plassering av ny bolig vil vi fremheve at det kun er snakk om mindre deler av boligene som kommer nærmere enn 4m. Terrassene vil på det minste være ca 2,6 meter fra nabogrense. Det er snakk om å bygge nærmere enn 4 meter til en smal tarm av eiendommen, avsatt til friområde. Naboeiendommen Gbnr. 123/59 vil trolig aldri bygges ut i dette området grunnet terrengutforming og formål, så her vil ikke være utfordringer knyttet til brannsikring og sikring mot brannspredning mellom byggverk.

Til vår fordel vil vi også trekke frem at det ligger flere boliger på «neset» som er ferdig utbygget, og med avstand mindre enn 4m til den aktuelle eiendommen Gbnr. 123/59, friområde. Skulle en ikke få slik erklæring fra Gbnr. 123/59, eller dispensasjon fra avstand mot nabogrense, vil tomtene være vanskelige å bygge ut, og boligene på de aktuelle eiendommene som er regulert vil få vesentlig lavere kvaliteter.

Vi kan ikke se noen ulemper ved å gi dispensasjon.

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.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Michelle Hauge

Ingeniør Bygg | Teamleder byggesak

Direkte: +47 412 37 095 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: michelle@arkoconsult.no

