

Alver kommune
Avd. byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

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

05.03.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 102, BNR. 130 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det herved om dispensasjon ved gbnr. 102/130 i Alver kommune. Tiltakshaver er Stian Wergeland. Tiltaket består i oppføring av ny enebolig etter brann.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan for Vabø bustadfelt, gnr. 102 bnr. 8,50 og 66 (planid: 1263-26102006).

Det oppgis i reguleringsplanen at husene skal ha saltak. Planlagt tiltak er ønsket oppført med valmet tak. Det søkes derfor om dispensasjon fra følgende bestemmelse:

- Reguleringsplanens § 4.3 – takform

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. Vilklårene 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

Formålet med å regulere takform i en reguleringsplan har sammenheng med å skape en ensartet form for bebyggelse. Dette kan gjelde innenfor et avgrenset område i planen, eller det kan gjelde hele byggefeltet.

For omsøkt tiltak anser vi ikke at takformen vil bryte med bebyggelsen i området da valmet tak ikke skiller seg vesentlig fra saltak. Valmet tak vil gli godt inn i terrenget og fremstår ikke like ruvende som saltak. En dispensasjon i denne saken vil derfor ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse eller den generelle byggestilen i feltet.

Takvinkel er prosjektert til 27 grader, og er således innenfor kravet om takvinkel satt i reguleringsplanen. Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen om saltak for gbnr. 102/66, som også bør tale til fordel for å gi dispensasjon for omsøkt tiltak. Tiltaket følger ellers alle krav satt i reguleringsplanen.

I tillegg til at valmet tak vil gli bedre inn i terrenget, er fordelene med tiltaket at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse og får gjenoppført bolig etter brann.

Vi finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi ser heller ingen negative konsekvenser ved å tillate dispensasjon i denne saken. Fordelene må sies å være klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

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