

Alver kommune
Avd. byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

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

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
20.01.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON - GBNR. 89/18 I ALVER KOMMUNE

I - Saksforhold

Det søkes med dette om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på gbnr. 89/18 i Alver kommune. Tiltakshaver er Jørn Rune Storhaug som også er hjemmelshaver til eiendommen.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er et ønske om å endre bruken av eiendommen som i dag er frittliggende fritidsbolig, til helårsbolig. Ettersom eiendommen er avsatt til fritidsbolig i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023, må det søkes om dispensasjon fra arealformålet.

I tillegg fremgår det av KDP § 1.1 at «Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål».

Etter dette søkes det således om dispensasjon fra følgende forhold:

- Arealformål, jf. KDP plankart.
- Plankrav, jf. KDP § 1.1.

Det er per dags dato ikke utarbeidet tegninger eller prosjekteringsgrunnlag for endringen. Vi har derfor, på nåværende tidspunkt, ikke tegninger eller detaljer rundt de faktiske arbeidene som bruksendringen medfører. Bakgrunnen for det er at tiltakshaver ønsker å avklare om det er mulig å få dispensasjon fra de nevnte formål før det investeres mer i prosjektet.

II - Regelverk

2.1 – Hjemmelsgrunnlaget i plan og bygningsloven / rettskildesituasjonen

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 i vilkårene over 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).

I tillegg til lovtekst og forarbeider foreligger det flere rettskilder, herunder forvaltningspraksis og juridisk litteratur som taler spesifikt om prinsippene for lovanvendelsen, tolkningen og vektingen av argumenter når det kommer til brannskader og gjenoppføring. Vi kommer nærmere inn på dette under pkt. IV nedenfor.

2.2 De bakenforliggende hensyn

2.2.2 - Formål

Bakgrunnen for å fastsatte arealformål i reguleringsplan, er forutsigbarhet knyttet til utnyttelse og bruk av et bestemt areal innenfor et avgrenset område.

2.2.3 – Plankrav

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 – Dispensasjonssøknad fra formål – fritidsbebyggelse - KDP

Dispensasjon fra arealformål:

Vi mener det er mange gode grunner for å tillate en endring fra formålet fritidsbolig til boligformål. For det første er tomten romslig. Den er på 938,8 m² og således innenfor det KDP fremhever som anbefalte tomter for boligbebyggelse.

Videre forutsetter vi at man skal kunne oppfylle alle krav i KDP til uteoppholdsareal, byggegrensener, parkering, byggehøyde og utnyttelsesgrad som er angitt under formålet «bolig», se KDP kapittel 2. Dette vil en dog med sikkerhet først kunne avklare etter at tiltaket

er detaljprosjektert, jf. det faktum at det nå først søkes om dispensasjon, se pkt. 1 ovenfor.

Eiendommen ligger videre i et område som består av både fritidsbebyggelse så vel som helårsboliger. Området er ikke regulert og vi antar at angivelse av fritidsformålet i KDP hovedsakelig er basert på den omsøkte og faktiske bruken på tidspunkt for vedtakelse av plan.

I tillegg er den eksisterende fritidsbolig av relativt nyere dato. Dvs. at man mest sannsynlig kan endre bruken uten å gjøre store inngrep i det eksisterende byggverket.

Tomten ligger også veldig fint til med utsikt til sjøen, samt nærhet til natur og lekeområder. Både tomten og området legger opp til gode oppvekstvilkår, noe som danner et godt utgangspunkt hvis eiendommen skal benyttes som helårsbolig. Det vil selvsagt være avstand til skole, barnehage, butikk osv, men dette er naturlig nok tilfelle for veldig mange helårsboliger i Alver kommune.

Under disse forutsetninger kan vi ikke se at en endring av bruksformål fra formålet fritidsbolig til boligformål vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak formål fritidsbebyggelse.

Fordelene ved tiltaket er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Dette sikrer en fornuftig realisering av eiendommens potensiale og verdier. Det legger også opp til flere fastboende i kommunen, noe som bør være positivt.

3.2 – Dispensasjonssøknad fra plankrav – KDP

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag. For det første vil en bruksendring ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivarettatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og kloakk er på plass. Eiendommen har veirett og godkjent utslipp basert på dagens bruk. Ettersom bruk til helårsbolig medfører en økt bruk av eiendommen, har vi også sendt inn søknad om utvidet bruk av avkjørsel, samt etterspurt forhåndsuttale fra VA-etaten. Disse er p.t. ikke mottatt, men vil bli ettersendt så snart de foreligger.

Poenget er uansett at endringen ikke vil medføre endringer i de faktiske forhold. Med dette mener vi at det bør vektlegges at tiltaket ikke vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. Det er kun snakk om bruksendring på en tomt som er godt egnet til eneboligbebyggelse.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltaket vil medføre at man får lagt til rette for flere fastboende, jf. også ovenfor. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Som ovenfor nevnt vil forutsetningen for selve byggesøknaden måtte bli at byggverket oppfyller dagens krav til

boligstandard, minimum med tanke på krav som omhandler trygg og sikker bruk. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteressen være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

IV - Avslutning / konklusjon

Oppsummeringsvis ønsker vi å punktvis fremheve de viktigste faktorer for dispensasjon:

- Infrastruktur er på plass
- Eksisterende fritidsbolig er av nyere dato og bruksendringen kan mest sannsynlig gjennomføres uten store bygningstekniske inngrep/endringer
- Andre krav som KDP oppstiller til parkering, uteoppholdsareal, utnyttingsgrad, høyder o.l. forutsettes ivaretatt
- Tomt som legger til rette for gode og sunne oppvekstvilkår i Alver kommune
- Det legges til rette for fastboende i kommunen

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som bestemmelsene om størrelse skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt».

Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Kontakt undertegnede dersom det skulle være noen spørsmål til dispensasjonssøknaden eller søknaden som sådan.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no