

Alver kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
04.06.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ GBNR. 108/568 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

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

Det søkes dispensasjon fra følgende punkt:

- 1) Reguleringsplanen § 2 – vedrørende etasjeantall.
- 2) Reguleringsplanens bestemmelse om enebolig §2 i reguleringsplanen jf KPA bestemmelse 2.4 om størrelse for tomannsboliger (minste tomteareal 1000 m2).
- 3) Uteoppholdsareal i KPA bestemmelse 2.5

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. Vilklarene 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

1) Etasjebegrensing på en etasje

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene skal føres opp i en etasje. I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på en slik måte at det er til sjenanse for naboene og for at bebyggelsen skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse. Det står imidlertid i reguleringsplanen om maksimal topp grunnmur og mønehøyde. Selv om bygget

blir i to etasjer vil man overholde maksimal topp grunnmur og mønehøyde for det regulerte området. Det er dessuten mange av boligene i området som har mer enn en etasje.

Det tyder på at boligbruken, plassbehov og utforming av bebyggelse i området har gjennomgått en utvikling siden planen ble vedtatt. Basert på dette er det også gitt dispensasjon i flere saker når det gjelder etasjeantall. Bygget som søkes oppført i denne saken er ikke av en slik art at det skiller seg fra områdets øvrige bebyggelse. Disse forhold taler for at hensynene bak etasjekravet ikke blir tilsidesatt.

Videre vil vi presisere at gesims- og mønehøyden er innenfor reguleringsplanens høydereglene. Mønehøyden i denne saken er på 6,9 meter. Gesimshøyden er på 4,2 meter. Høyden vil dermed ikke medføre noen negative konsekvenser for naboer.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak etasjekravet ikke blir *"vesentlig tilsidesatt"*.

2) Dispensasjon fra krav om enebolig i reguleringsplankartet §2 i reguleringsplanen jf KPA bestemmelse 2.4.

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. Det er dette som er hensynet bak bestemmelsen i KPA 2.4 også, der det legges til grunn at tomten må være på 1000 m² for at den skal være egnet til tomannsbolig.

I reguleringsplanens § 2 står det at felt B11 skal bygges ut med frittliggende eneboliger. I § 4 står det at vertikaldelte tomannsboliger er tillatt på tomter som naturlig lar seg dele i to parseller. I utgangspunktet er tomten tilpasset å dele i to med tomannsbolig, men på grunn av begrensingen i KPA om at tomter for tomannsboliger må være minst 1000 m² kan vi ikke si at tomten naturlig kan deles i to parseller for vertikaldelt tomannsbolig. Tomten er på 903,5 m². Differansen er dermed i underkant av 100 m² for å oppfylle minstekravet til størrelse på tomannsboliger i kommuneplanen. Det er imidlertid flermannsboliger i området på mindre tomter. Kommuneplanen er generell for kommunen og den vil da ikke i like stor grad kunne ta hensyn til nærliggende friarealer, lekeplasser og turområder som kan kompensere for bla uteoppholdsareal. Videre er størrelsen på boligene gode og begge boenhetene vil få carport.

I denne saken vil vi også poengtere at det kun er snakk om en ekstra boenhet. Det er med andre ord ikke tale om en drastisk overskridelse av hva som er regulert. Dette vil ikke på noen som helst måte overskride hva vei- og kloakkanlegg kan håndtere, noe som § 4 i reguleringsplanen tyder på. En tomannsbolig vil heller ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse. Det er innenfor planen oppført både tomannsboliger, firemannsboliger, samt flere eneboliger. Vi mener at planlagt tiltak tilpasser seg den øvrige bebyggelse på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak krav om bygging av enebolig jf KPA bestemmelse 2.4 ikke blir *”vesentlig tilsidesatt”*.

3) Uteoppholdsareal

Formålet med å fastsette minimum uteoppholdsareal er for å ivareta hensynet til barn og unges interesser, samt for å sikre muligheter for rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper.

Etter KPA bestemmelse 2.5 skal tomannsboliger ha 200 m² MUA pr boenhet. Kravet blir da på 400 m² MUA i denne saken. Tiltaket får et uteoppholdsareal på 280 m², som er 120 m² for lite i forhold til kravet i KPA. Bakgrunnen for at man ikke vil klare kravet til uteoppholdsareal på denne tomten, er at deler av den er noe kupert og således ikke tilfredsstillende til nyttbart uteoppholdsareal. Det er dermed tomtens egenskaper som gjør det vanskelig å få oppfylt uteoppholdsarealet. Videre måtte boligen flyttes etter krav fra kommunen veimyndighet for å få godkjent avkjørsel og hensynta frisisiktsone som ligger inne på tomten. I utgangspunktet var det kun 35 m² som manglet for å oppfylle uteoppholdsarealkravet og dermed er det utfordringer knyttet til tomten i forhold til at den er kupert og har frisisiktsone og nærhet til kommunal avkjørsel som gjør det vanskelig å oppfylle kravet.

Når det er sagt, så er det flere muligheter for lek og adspredelse i området. Det er avsatt fellesområder for lek kort avstand fra tomten. Slik sett vil hensynene bak krav til uteoppholdsareal bli godt ivaretatt med dagens størrelse på tomten. Muligheter for lek, rekreasjon og hensynet til barn og unges interesser vil dermed være ivaretatt selv om man mangler areal for å oppfylle kravet til uteoppholdsareal. En dispensasjon vil med andre ord ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak kravet.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak uteoppholdsareal ikke blir *”vesentlig tilsidesatt”*.

Felles drøftelse av fordeler/ulemp

En tomannsbolig vil heller ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse. Det er innenfor planen oppført både eneboliger og flermannsboliger. Vi mener at planlagt tiltak tilpasser seg den øvrige bebyggelse på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Til støtte for dispensasjon vil først poengtere at boligbruken, plassbehov og utforming av bebyggelse i området har gjennomgått en utvikling siden planen ble vedtatt. Basert på dette må det også ha blitt gitt dispensasjon i flere saker når det gjelder etasjeantall. Bygget som søkes oppført i denne saken er ikke av en slik art at det skiller seg fra områdets øvrige bebyggelse. Disse forhold taler for at det også bør gis dispensasjon i denne saken.

Blant annet uteoppholdsareal kan vi ikke se at for eksempel Spiki 10 og 12 oppfyller. Tomten til Spiki 10 og 12 er dessuten totalt sett mindre enn den omsøkte tomten, men likevel er det bygd tomannsbolig. Det er dermed et fåtall av de bebygde eiendommene som er i tråd med kommuneplanen. Det taler sterkt for at det også bør gis dispensasjon til en av de siste tomtene i området. Ettersom dispensasjonssøknaden ikke medfører noe mer enn at tiltaket får tillatelse til å bygge i tråd med resten av feltet.

Vi vil også fremheve at det er et påtrengende behov for å tiltrekke folk til kommunen. Gjennom foreliggende søknad har utbygger her et godt boligprosjekt på gang, og muligheten til å trekke unge folk og familier til regionen. Å kunne utnytte denne tomten til tomannsbolig vil derfor, etter vår mening, være i samsvar med overordnede kommunale planer og fortetningsstrategier. Det er dessuten samfunnsnyttig å fortette områder der det er tilrettelagt for det, slik som i vårt tilfelle.

En annen fordel med tiltaket er at man får et bygg i tråd med den byggestil og utforming som allerede er godkjent i området. Videre får tiltakshaver bygd i tråd med sin eierinteresse.

Avslutningsvis vil vi poengtere at feltet er tilnærmet ferdig utbygd. Tomten som nå omsøkes vil være blant de siste i feltet. Faren for presedens er således liten. Flere av de andre eiendommene heller ikke er i tråd med hverken kommuneplan eller reguleringsplan. Hensynet til likebehandling vil dermed tilsi at det omsøkte tiltaket da også bør dispensasjon.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er "*klart større*" enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373
Fax: +47 56191130
Epost: merethe@arkoconsult.no



Arkokoconsult AS