

Alver kommune

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

17.07.2020

SØKNAD OM DISPENSASJONER I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 323/500 I ALVER KOMMUNE.

Det søkes om dispensasjoner i forbindelse med tiltak ved gbnr. 323/500 i Alver kommune. Tiltaket består i gjenoppføring av frittstående garasje etter brannskade. Tiltakshaver er Per Arne Traa.

1. Saksforhold

Frittstående garasje under 70m² søkes gjenoppført. Garasjen er prosjektert med bebygd areal på 51,8m² og bruksareal på 59,6m². Eksisterende bolig på eiendommen er registrert med 188m² bruksareal i matrikkelen.

Total utnyttingsgrad for eiendommen inkl. ny garasje og én parkeringsplass på terreng vil bli 33,96 % BRA.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen oppgir maks tillatt utnytting på TU = 20%, jf. § 3 d). Dette tilsvarer maks %-BRA = 20 %.

Det søkes derfor om dispensasjon fra maks tillatt grad av utnytting.

Omsøkt tiltak er planlagt plassert med minste avstand på 1,1 meter mot nabogrense mot vest, og 1,5 meter mot nabogrense mot nordvest. Det har ikke lyktes tiltakshaver å innhente avstandserklæring fra nabo i vest, og det søkes derfor om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om plassering av bygg nærmere enn 4 meter mot nabogrense.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i forbindelse med gjenoppføring av frittstående garasje:

1. *Reguleringsplan § 3 d) – utnyttingsgrad*
2. *Plan- og bygningsloven §29-4 – avstand til nabogrense*

2. Regelverk

2.1 Hjemmelsgrunnlag i plan- og bygningsloven

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 ulemperne. 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 ulemperne», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

3. Grunner for å gi dispensasjon

Punkt 1) Søknad om dispensasjon fra maks tillatt utnyttingsgrad, jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3 d)

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttelsesgrad er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med øvrig områdebebyggelse.

Det må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tilleggende grøntstruktur.

Reguleringsplanens bestemmelser § 3 d) oppgir at TU for frittliggende eneboliger ikke må overstige 20%. Prosent bruksareal erstatter den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU), og aktuell utnyttning for eiendommen er derfor satt til maks %-BRA = 20%. Omsøkt tiltak gir total utnyttingsgrad for eiendommen på 33,96 % BRA, inkludert eksisterende enebolig og en parkeringsplass på terreng.

Tiltaket er i omtrent samme størrelsesorden som den nedbrente garasjen og vil ikke skille seg i størrelse eller omfang sammenlignet med den øvrige områdebebyggelse.

Aktuelt område er i hovedsak bygget ut med eneboliger, der flere har frittstående garasjer, og vi ser ikke at omsøkt tiltak vil komme i strid med øvrig områdebebyggelse. Utnyttelsesgraden vil ikke gå på bekostning av bokvalitet ettersom eiendommen tilfredsstiller kravene til uteoppholdsareal og parkeringsareal som er satt i kommuneplanens arealdel. Vi vil også nevne at med utgangspunkt i kart fremstår det som at flere eiendommer i planområdet er bebygget med utnyttingsgrad over 20% BRA. Det kan tyde på at planen sin intensjon var lav utnyttelsesgrad for eiendommene i området, men det er i dag større krav til plass for familier og garasje med oppbevaringsplass enn på det tidspunktet som planen ble vedtatt.

Garasjen som ble totalskadet i brann ble ført opp i etterkant av eksisterende bolig på eiendommen, og etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Det betyr at eiendommen var godkjent bebygget av kommunen med utnyttingsgrad over 20% BRA når garasjen opprinnelig ble oppført, og vi mener at dette bør vektlegges i behandling av dispensasjonen.

Med utgangspunkt i det ovennevnte kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Punkt 2) Søknad om dispensasjon fra avstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som er 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 naboeiendom har gitt skriftlig samtykke. For omsøkt tiltak var det nødvendig å innhente avstandserklæringer fra to naboer. Det har i denne saken ikke vært mulig å innhente skriftlig samtykke fra den ene eieren av naboeiendom, og det søkes derfor om dispensasjon. Omsøkt tiltak er planlagt plassert med minsteavstand på 1,1 meter fra eiendomsgrense. Vi vil også nevne at det er gitt avstandserklæring fra én nabo, se vedlegg Q-1.

Regelen om avstand begrunnes blant annet i at man vil sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse, se bla. Direktoratets veileder til SAK10 § 6.3.

I denne saken er det planlagt å plassere garasje nærmere nabogrense enn 4 meter, men med minsteavstand på 9 meter mot nærmeste bygning på naboeiendom der det ikke har vært mulig å innhente avstandserklæring. Vi anser derfor forholdene rundt lys, luft og åpenhet mellom nabobebyggelse som ivaretatt selv om tiltaket føres opp nærmere nabogrense enn 4 meter. Det bør også vektlegges at ny garasje vil ha en større avstand til nabogrense enn garasjen som gikk tapt i brann, og vil dermed føre til en forbedret situasjon for naboer i forhold til situasjonen før brann inntraff.

Ny garasje er ønsket plassert nærmere nabogrense enn 4m på grunn av eiendommens utforming og eksisterende bebyggelse. Slik vi ser det er det ikke muligheter for å plassere garasjen på andre deler av eiendommen, uten at det vil føre til større ulemper for eksisterende bolig.

Vi vil også vektlegge at omsøkt tiltak er plassert med minsteavstand på 9 meter mot nærmeste bygning på naboeiendom der det ikke har blitt innhentet avstandserklæring, og en ivaretar dermed krav i Byggteknisk forskrift (TEK17) om at det skal være minimum 8m innbyrdes avstand mellom lave byggverk, jf. § 11-6 andre ledd.

Med utgangspunkt i det ovennevnte kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

4. Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelene med tiltaket er at tiltakshaver får gjenoppført bolig garasje, og får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. En ny garasje vil gi en god og sikker løsning for parkering både for sykler og bil, og muligheter for oppbevaring av sportsutstyr o.l. i bod på loftet.

Det negative med dispensasjon fra avstand til byggegrenser er at muligheter for nabo til å foreta bygging på egen eiendom blir begrenset og at det må hensyntas brannsikring i forhold til bygg på naboeiendom.

Ettersom det allerede er en svært lav utnyttelsesgrad på eiendommen vil det være svært begrenset hvor mye av naboeiendommene kan bebygges. Dersom man gjør garasjen under 50 m² vil man dessuten uansett kunne plassere den 1 meter fra nabogrensen. Det blir i praksis da liten betydning i forhold til omsøkte tiltak. Tiltaket føres dessuten opp i brannhemmende materialer slik at det ikke skal være fare for brannspredning og heller ikke begrense naboen sin mulighet for å kunne føre opp mindre tiltak inntil 1 meter mot tiltaket.

Når det gjelder evt. innsyn mot naboeiendommer vil ny garasje gi en bedre situasjon slik vi ser det. Repos til trapp ved inngangsdøren til loftet vil nå trekkes inn til dørkarmen, og får dermed mindre areal og begrenser i tillegg siktlinje mot nabo i forhold til tidligere situasjon.

Samlet sett kan vi ikke se at omsøkt tiltak fører til vesentlige ulemper for naboer. Ny garasje vil få større avstand til nabogrense enn tidligere situasjon, muligheter for innsyn fra repos på trapp blir begrenset i forhold til situasjon før brann og avstand til nærmeste bygning på naboeiendom er i henhold til gjeldende forskrifter. I forhold til innsyn vil vi også nevne at garasjen vil gi mer private uteområder både for tiltakshaver og nabo i form av skjerm mellom boligene.

Tiltaket vil ikke skape presedens for aktuelt område å gi dispensasjoner som omsøkt. Området er i hovedsak utbygget, og hver søknad om dispensasjon skal vurderes konkret. Dette tilfellet er spesielt da det består i gjenoppføring av garasje etter brann, og det vil da være vanskelig å se at saken skal få presedensvirkning.

Til støtte for dispensasjonene det søkes om viser vi også til at Sivilombudsmannen gav følgende uttalelse i årsmelding av 1990 side 163 hva angår brannskadede bygg og forholdet til dispensasjoner:

«Den omstendighet at en bygning som følge av brann eller storm blir totalskadet, vil i alminnelighet være et sterkt argument for å tillate gjenoppføring. En slik rett kan også være uttrykkelig fastsatt i reguleringsbestemmelser uten at det er tilfelle i vår sak. Bestemmelser av denne karakter synes imidlertid å gi uttrykk for et alminnelig rimelighetsprinsipp der det oppstår uventede eller uvanlige situasjoner» (våre understrekninger).

Selv om dette gjaldt før lovendringen i 2008, legger vi til grunn at et slikt alminnelig rimelighetsprinsipp utvilsomt fortsatt bør gjelde og tillegges betydelig vekt i denne saken.

I samme retning går kommentarutgaven til plan- og bygningsloven § 19-2:

«... Særlig der ødeleggelsen er uforskyldt fra eiers side, vil det kunne oppleves som svært urimelig at man ikke skal få gjenoppført bygningen. Et ønske om gjenoppføring av tidligere bygning vil derfor jevnlig bli ansett som dispensasjonsgrunn. Dette var situasjonen etter pbl

(1985) § 7, og det fremgår ikke av lovforarbeidene til den nye loven at man her har tatt sikte på noen realitetsforandring». (vår understrekning)

Vi kan ikke se noen tungtveiende ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Det bør vektlegges tungt at tiltaket gjelder gjenoppføring etter brann og at garasjen skal tilbakeføres tilnærmet lik situasjonen før brann. Videre bør det vektlegges tungt at det er flere av eiendommene i området som har overskredet utnyttelsesgraden, vi legger da til grunn at det må være innvilget flere dispensasjoner, og likebehandlingsprinsippet tilsier da at det omsøkte tiltaket også bør få dispensasjon.

Vi finner at fordelene ved å gi dispensasjoner som omsøkt er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt, og dispensasjon bør gis.

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

På vegne av tiltakshaver Per Arne Traa