

Alver Kommune,  
Avd byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Ole Martin Løver  
Schrivehaugen 21a  
5918 Frekhaug  
e-post: [ole.martin.lover@gmail.com](mailto:ole.martin.lover@gmail.com)  
mob 93440594

Dato: 23.01.2021

## **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan gnr. 323, bnr. 524, Alver kommune**

### **Saksforhold**

I forbindelse med søknad om bygging av frittliggende bygg må det søkes dispensasjon. Tiltak består av garasje ved gbnr 323/524 i Alver kommune. Tiltakshaver er Ole Martin Løver. Det søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Frekhaug senter/vest (planid: 125619951011).

Det søkes dispensasjon fra følgende:

1. Utnyttingsgrad, jfr bestemmelsens § 3.

Dette er søkt om og godkjent tidligere (administrativt vedtak saksnr 191/2015 i gamle Meland kommune). Det er noen små endringer i forhold til denne søknaden, men ikke større enn at begrunnelser for godkjenning er like. Mye av denne søknaden er derfor kopi av tidligere søknad.

Vesentlige punkt fra naboklager den gangen har blitt ivaretatt etter beste evne. (takutforming).

Garasjen vil bli trukket lengre frem på tomten enn planen var i 2015.

### **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 punkt. Første punkt 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. Vilråene er kumulative, altså må begge vilkår oppfylles.

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).

## Grunnlag for dispensasjon

Ifølge reguleringsplanen er maks tillatt grad av utnyttning 20% BRA, jfr bestemmelsens § 3 bokstav d. I denne saken blir utnyttelsesgrad mellom 24,9% og 26%, litt avhengig av lengde på garasje. Søknad fra 2015 har 24,9% med areal 46,8 m<sup>2</sup>. Det er pr i dag ikke inngått avtale med noen, men maksimalstørrelse er uansett 49,9 m<sup>2</sup>.

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttelsesgraden 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 den øvrige områdebebyggelsen. Dette må igjen sees i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstås her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur. Videre vil bokvaliteten gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

I denne saken er det tatt utgangspunkt i en garasje som iht til nyere regler, ikke skulle krevd søknad (under 50 kvm). Garasjen vil heller ikke sto i strid med omkringliggende boligtomter da mange har utbygd med garasje.

Vi mener at bakgrunnen for at utnyttingsgrad overskrides henger sammen med det faktum at parkering på terreng ikke skal inngå i bruksarealet etter eldre planer, jf. Grad av utnyttingsveilederen. Når parkering så anlegges i garasje øker utnyttingsgraden. Av denne grunn er det og tatt med i nevnte veileder at overflateparkering, i planer fra 1997, skal medregnes i bruksarealet. Dette for å ta hensyn til fremtidig oppføring av garasje. Det er og naturlig å anta at dette er ivaretatt under arbeid med oppføring av bolig. Basert på dette kan det være naturlig å legge til grunn at plankonsulent, under arbeid med denne planen ikke mente at parkering og garasjeløsning skulle være en del av bruksarealet.

Vi finer støtte i dette gjennom reguleringsplanens ordlyd. I reguleringsplanen § 3 bokstav d står det også at TU for "frittliggende enienbustader" ikke skal overstige 20%. Vi mener derfor at oppføring av garasje ikke tilsidesetter planens intensjon og bakenforliggende hensyn hva angår utnyttelsesgrad.

Valmet tak er valgt på bakgrunn av tidligere innspill. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket.

Basert på denne argumentasjonen mener vi at hensyn som ligger til grunn for regelen om grad av utnyttning i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi legger og til grunn at fordelene er klart større enn ulempene.

Mvh

Ole Martin Løver