

Alver Kommune  
Byggesaksavdeling  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

## SmartCon as

Ytrebygdsvegen 37  
5251 Søreidgrend  
Org.nr. 920244548  
E-post: [post@smartcon.no](mailto:post@smartcon.no)  
Tlf. Sondre Pedersen 934 32 907  
Tlf. Helge Løseth 468 65 515  
Dato **19.05.2022**

### Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i plan- og bygningsloven

I forbindelse med søknad om etablering av svømmebasseng, overbygd terrasse og støttemurer med adresse Langhøyane 37A, 5936 MANGER (gnr. 445, bnr. 352), søkes det herved om dispensasjon fra bestemmelser i Plan- og bygningsloven § 29-4.

#### Eiendommens planmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med plannavn:

**Urhaug C - del av - plan-ID: 12601999000100**

Formål i gjeldende plan er Småhusbyggelse.

#### Område beskrivelse

Eiendommen ligger på Manger i et område som hovedsakelig består av småhusbebyggelse.

#### Dispensasjon

Dispensasjoner fra plankrav må hjemles i PBL § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i Plan- og bygningsloven § 29-4 - Avstand til nabogrense.**

Plassering av tiltak nærmere eiendomsgrense enn 4,0 m er i strid med Plan- og bygningsloven § 29-4, og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2.

Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med å fastsette byggeavstand mellom eiendommer er å ivareta hensynet til brannsikkerhet, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelse. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggeavstand skal luft og lys mellom eiendommer.

Tiltaket er en støttemur i naturstein som følger terrenget og har varierende høyde fra 0- 2,0 m. Det er også tenkt et gjerde på toppen av muren. Støttemuren tillater tiltakshaver å heve terrenget slik at større del av tomten blir tilgjengelig. Muren blir liggende ca. 0,0 m fra grense mot 445/171. Denne eiendommen er i reguleringsplan satt av til fellesareal/lekeplass og har betegnelsen Leik 1. Som beskrevet i Søknad om Dispensasjon Arealformål, er bruken av arealet endret av Alver kommune. Kommunen har uttalt at det er tilstrekkelig med lekeareal i området og at 445/171 ikke kommer til å bli opparbeidet som lekeareal. Område som er satt av til lek blir i dag brukt til samlingsted for søppelkonteinere fra nesten hele byggefeltet. Det er ingen andre egnet sted for dette i feltet og er et godt egnet sted for en ryddig og enkel opphenting av søppel fra boligfeltet.

Slik vi ser det vil ikke tiltaket ha noen negativ innvirkning bruk av eiendommen (445/171)

Vi kan ikke se at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Vi mener at tiltaket er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av eiendommen.

**Vi er av den oppfatning at det etter en samlet vurdering er en klar overvekt av fordeler, og at lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon og fravik derved er oppfylt.**

Vennlig hilsen

Helge Løseth  
SmartCon AS