

Alver kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
01.09.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 108 BNR. 525 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om oppføring av to stykk tomannsboliger ved gbnr. 108/525 i Alver kommune. Tiltakshaver er Helland Eiendom og Invest AS, org. nr. 925 876 356.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanen pkt. 3.2.2 om saltak

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkårene fremgår av § 19-2 andre ledd. Tredje ledd nevner hva som skal vektlegges i vurderingen;

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det følger av forarbeidene at en i vurderingen kun skal legge vekt på forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse. Vurderingene av fordeler og ulemper skal skje etter en samlet vurdering. Vurderingene etter andre ledd andre punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn (Prop. 169 L (2020-2021)).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å regulere takform i en reguleringsplan har sammenheng med estetikk og ensartet bebyggelse i planområdet. Dette kan gjelde innenfor et avgrenset område i planen, eller det kan gjelde hele byggefeltet.

Gjeldende reguleringsplan åpner opp for at taket kan ha aker og/eller valmer i felt B4. For omsøkt tiltak anser vi ikke at takformen vil bryte med bebyggelsen i området da valmet tak ikke skiller seg vesentlig fra saltak. Valmet tak vil gli godt inn i terrenget og fremstår ikke like ruvende som saltak. Videre er det flere boliger i nærområdet som har valmtak. Dette gjør at omsøkt tiltak ikke i særlig grad skiller seg ut fra boligenes takform ellers i området. En dispensasjon i denne saken vil derfor ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse eller den generelle byggestilen i hele feltet.

Takvinkelen er prosjektert til 22 grader, og er således innenfor kravet om takvinkel satt i reguleringsplanen.

Vi kan ikke se at en dispensasjon fra takform vil tilsidesette nasjonale og regionale interesser da områdets karakter i svært liten grad vil bli påvirket ytterligere sammenlignet med eksisterende situasjon. Nasjonale og regionale interesser vil i tillegg, slik vi ser det, bli ivarettatt ved en ordinær byggesaksbehandling.

Vi finner at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Fordeler/ulempes med tiltaket

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det man tillater en takform i strid med gjeldende plan, noe som over tid kan svekke planen som styringsdokument.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligens fasade og høyde blir lavere med valmtak enn saltak. Dette medfører at man i mindre grad hindrer sikt for eksisterende og eventuelle nye boliger i bakkant av ønsket tiltak. I tillegg medfører takformen enklere vedlikehold.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen uten at det tilsidesetter planens intensjon, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på de nevnte forhold ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no