

**Alver kommune**  
Byggesaksavdelingen

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: post@arkoconsult.no  
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:  
2022238

Dato:  
10.01.2023

## **SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK – GBNR. 1/293 ALVER**

### **1 Saksforhold:**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig. Tiltakshaver er Bolig & eiendom AS.

### **2 Plangrunnlag:**

Eiendommen ligger i regulert område innenfor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest, planid. 1256-19890001, er avsatt til boligområde. Etter reguleringsbestemmelsenes § 6, skal bolighus ikke oppføres i mer enn 1 ½ etasje. Da tiltaket har to etasjer og kaldloft, søkes det om dispensasjon.

Det søkes etter dette om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- i. Etasjeantall, jfr. reguleringsplanens § 6*

### **3 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)).

#### 4 Grunner for å gi dispensasjon:

Bakgrunnen for bestemmelser om etasjeantall er hovedsakelig å regulere høyden på bygg. På den måten sikrer man en ensartet bebyggelse uten at enkelte elementer opptar uforholdsmessig mye lys og luft i forhold til omgivelsene.

I denne saken er det tale om å bygge et bolighus i to etasjer, samt et kaldloft. Sistnevnte har ikke målbart areal og regnes ikke som etasje. Selv om bygningen isolert sett har for mange etasjer i forhold til begrensningen i reguleringsplan, er den innenfor høydebegrensningen i plan -og bygningslovens § 29-4(1) samt KPA pkt. 1.6.14.

Underetasjen har en himling som er lavere enn 1,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og ville ikke vært medregnet som etasje dersom det hadde vært tilleggsdel. Mange av de hensyn som ligger bak etasjebegrensningene er således ivaretatt.

Basert på ovennevnte, blir ikke de bakenforliggende hensyn vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

#### 5 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempen ved å tillate dispensasjon, er at plan ikke blir fulgt og kan miste verdi som styringsdokument.

Fordelene er at en legger til rette for en bolig som i stor grad samsvarer med øvrig bebyggelse. Videre vil en underetasje sikre god terrengtilpasning med dertil gode adkomstforhold. Høyden på bygget vil være innenfor det som er tillatt etter plan -og bygningsloven.

Videre vil en dispensasjon være i samsvar med øvrig byggesakspraksis i området. Det er f.eks. gitt dispensasjon fra høydebegrensningene i byggesak på nabotomten, gbnr. 1/294 i sak 21/6535. Hensyn til forutberegnelighet og likebehandling tilsier at dispensasjon gis også i denne saken.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er således oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Vennlig hilsen

**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)

