

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.:
Malin Bruu

Dato:
03.11.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON VED GNR. 424 BNR.13 I ALVER KOMMUNE.

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med fradeling ved gbnr 424/13 i Alver kommune. Tiltakshaver er Harald Kaspar Mellingen.

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold/bestemmelser:

- 1. Arealformålet Fritids- og turist formål.*

Regelverk

Plan –og bygningslovens § 19-2, 2. og 3. ledd:

«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

1. Byggegrense satt i reguleringsplankart

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Eiendommen ligger i dag i arealformålet fritids- og turistformål. Eiendommene som skal fradeles er i dag bebygget med hytter til utleie. Det er nå ønskelig å fradele utleiehyttene for å selge dem som fritidsboliger. Bruken av området vil ikke endres i særlig grad da formålet med hyttene fortsatt vil være til fritidsbruk. Det vil i større grad være forutsigbart for omkringliggende eiendommer, fordi fritidsboligene vil trolig i større grad benyttes til eget bruk av eventuelle kjøpere.

Som nevnt i avsnittet over vil bruken i stor grad være den samme, ved at både utleie av hytter og bruk av fritidsboliger foregår typisk i helger og ferier. Sett hen til dette vil fritidsinteressen til arealformålet fortsatt være ivaretatt, men turistinteressen til arealformålet vil ikke stå like sterkt ved dispensasjon. Vi ser likevel ikke at det omsøkte tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad da bruken vil være tilnærmet lik.

Tiltaket vil ikke ha behov for utvidelse av eksisterende infrastruktur, og parkering er allerede ivaretatt ved etablering av utleiehyttene.

Med bakgrunn i overnevnte mener vi at hensynene bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Felles drøftelse av fordeler og ulemper

Ulempene ved å gi dispensasjon vil være at man avviker fra gjeldende bestemmelser.

Vi ser likevel at det er fordeler ved dispensasjon. En dispensasjon vil skape mulighet for å fradele eiendommer på en hensiktsmessig måte uten at det skaper særlige ulemper for omkringliggende eiendommer. Dette vil også gi tiltakshaver mulighet til å utvikle eiendommen i tråd sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er ”klart større” enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. nr: 918269665



Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. nr: 918269665