

Alver Kommune
Byggesaksavdeling
Postboks 4
5906 Frekhaug

SmartCon as

Ytrebygdsvegen 37
5251 Søreidgrend
Org.nr. 920244548
E-post: helge@smartcon.no
Tlf. Helge Løseth 468 65 515
Dato 21.02.2023

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan

I forbindelse med søknad om oppføring av ny tomannsbolig med adresse Dyrhovden 23-25, 5993 Ostereidet (gnr. 233, bnr. 161 og 162) søkes det herved om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Eiendommens planmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med plannavn:

Dyrhovden – plan-ID: 1263-23091999

Formål i gjeldende plan er Boliger.

Område beskrivelse

Eiendommen ligger Eide Indre, i et område som hovedsakelig består av frittliggende 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 gjeldende reguleringsplan,

§ 2.3.1

Bustadområdet vert tillete bygd ut med småhus. Gjennomsnittleg gesimshøgdeskal ikkje overstiga 3,0 m (1 etasje. Der terrenget gjer det naturleg, kan bygga utførast i 2 etasjar (underetasje) og med en gjennomsnittleg gesimshøgde på 4,5 m i samsvar med byggeforskriftene.

Beregningsmetode av gesimshøyde på tomannsbolig med pulttak, fører til at bygget overstiger tillat gesimshøyde. Dette er i strid med gjeldende reguleringsplan og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 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.

Hensikten med å sette en maksimal gesimshøyde er å sørge for at det ikke blir for stor høydeforskjell på bygninger i et boligfelt. I tillegg settes en høydebegrensing sammen med maks takvinkel (§ 2.3.2)

Bygningen er 8,0 m bred. Med pulttak vil et tenkt møne, eller høyeste takpunkt, ligge ca. 1,0 m over (gjennomsnittlig) gesimshøyde.

Dersom det ble montert et tradisjonelt 35 graders saltak på bygningen ville mønet ligge ca. 3,0 m over gesimshøyden.

Fordelen her er selvsagt at bygningen totalt sett blir betydelig lavere enn om det ble valgt en annen takform.

Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis 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, derved er oppfylt.

Vennlig hilsen

Helge Løseth
SmartCon AS