

Alver kommune
Byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
02.01.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK GBNR. 327/201 ALVER

1. Saksforhold

I forbindelse med reviderte søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ny tomannsbolig.

Tidligere nabovarsel utgår, og det søkes nå om et revidert tiltak med tilhørende dispensasjoner.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1. Antall etasjer – jfr. reguleringsplanens § 5*
- 2. Antall boenheter/boligtype, for å bygge tomannsbolig på tomt nr. 58 – jfr. reguleringsplanens § 3*
- 3. Minste tomteareal, jfr. KPA pkt. 1.6.14*

2. Regelverk

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

«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.»

3. Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Boligtype:

Det følger av reguleringsbestemmelsene at det er forutsatt tomannsboliger på tomtene 47-52 og 64-65. Her er ikke tomt nr. 58 nevnt og det tolkes dithen at det ikke er forutsatt tomannsbolig på denne tomten. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen for å bygge en tomannsbolig/2 boenheter på tomt nr. 58.

Bakgrunnen for bestemmelser om antall boenheter i et planområde er å styre boligstrukturen mht. utseende og lys og luft mellom bygg innen et område. Videre vil antall enheter ha mye å si for totalbelastningen mht. teknisk infrastruktur (VVA) i planområdet.

I denne saken, mener vi at en dispensasjon ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn, bl.a. fordi det kun er tale om utbygging av en resttomt i et allerede etablert boligområde. Tomt nr. 58 er en av de siste tomtene som skal bygges ut. Eksisterende infrastruktur er på plass og en marginal endring fra en til to boenheter samlet i feltet utgjør etter vår vurdering ingen vesentlig endring.

Videre må det nevnes at flere av nabotomtene er bygd ut med tomannsboliger, selv om det er angitt som eneboligtomter i reguleringsplanen. Det vises i denne forbindelse til gbnr. 327/176 som er tomt nr. 63. Det samme gjelder også tomt nr. 59 (Heiane 47 A+B), nr. 57 (Heiane 45 A+B) og nr. 53 (Heiane 41 A+B). Vi mener det er naturlig at også tomt nr. 58 tillates bebyggt med tomannsbolig.

3.2 Etasjeantall:

Reguleringsplanen tillater kun bygg i en etasje, jfr. § 5. Bakgrunnen for dette er å styre bebyggelsens høyde og begrense mulighetene for at enkeltbygg blir for dominerende sammenlignet med omgivelsene. I denne saken mener vi imidlertid at det bør være tillatt å bygge i to etasjer. Det vises blant annet til at en er innenfor høydebegrensningene i plan -og bygningsloven når det gjelder gesims -og mønehøyde. Videre er bygget mindre dominerende enn normalt ettersom det har flatt tak, noe som reduserer høyden, se vedlagte terrengprofiler. Det vises ellers til at naboeiendommene ligger noe høyere planert enn tiltaket. Disse forholdene gjør at tiltaket samlet sett glir godt inn i omgivelsene. Hensynene bak etasjeantallsbegrensningen blir således ikke vesentlig tilsidesatt.

3.3 Minste tomtestørrelse:

Det følger av KPA pkt. 1.6.14 at minstekravet til tomtestørrelse for tomannsboliger er 1000 m². I denne saken er tomten 806 m² og det må derfor søkes om dispensasjon.

Bakgrunnen for bestemmelsen må ses i sammenheng med krav til størrelse på uteoppholdsarealene. En stor tomt sikrer tilstrekkelig plass til lek og adspredelse for alle aldersgrupper. Vi kan i denne saken vise til et samlet uteoppholdsareal på 400 m², likt fordelt mellom boenhetene. Det faktum at tomten i seg selv er noe mindre, vil således være av mindre betydning enn ellers og får ingen stor innvirkning på kvalitetene ved tiltaket ellers. Vi kan derfor ikke se at hensynene bak minstekrav til tomtestørrelse blir vesentlig tilsidesatt.

4. Felles drøftelse av fordeler og ulemper:

Fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er at en får utnyttet tomten på best mulig måte. Den er bratt og avhengig av at en bygger slik planlagt for å unngå for store terrengendringer med dertil store forstøtningsmurer. Videre er det en fordel å bygge flere enheter på en tomt av denne størrelsesorden slik at en imøtekommer etterspørsel etter flere boliger. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med nabointeresser og det er ikke innkommet merknader av betydning i saken.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsene. Fordelene anses «*klart større*» enn ulempene, jfr. pbl. §§ 19-1 – 19-2.

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

Vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

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

E-post: inge@arkoconsult.no

