

Alver Kommune
Byggesaksavdeling
Postboks 4
5906 Frekhaug

SmartCon as

Ytrebygdsvegen 37
5251 Søreidgrend
Org.nr. 920244548
E-post: post@smartcon.no
Tlf. Sondre Pedersen 934 32 907
Tlf. Helge Løseth 468 65 515
Dato **16.09.2022**

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende kommuneplan

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 bestemmelser i gjeldende reguleringsplan.

Regulering og planmessige forhold

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan med plannavn:

Dyrhovden. Plan-ID: 1263-23091999

Formål i gjeldende plan er boligområde.

Område beskrivelse

Eiendommen ligger på Dyrhovden like ved Osterfjorden. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og villabebyggelse.

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 reguleringsbestemmelse § 2.2.1 og § 3.1 samt reguleringsplankart.

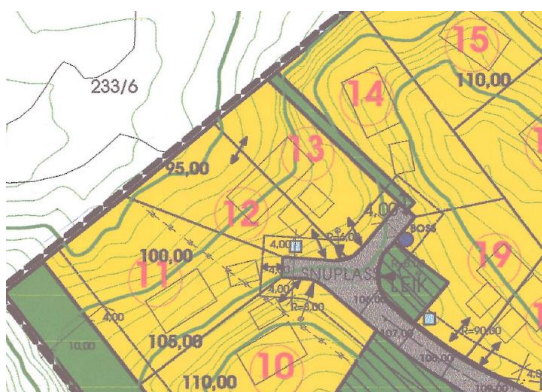
§ 2.2.1 Innafor viste byggegrensar skal bygg plasserast som vist i planen.

På plankart er det tegnet inn en sammenhengende bygning med 2 boenheter der felles eiendomsgrense skjærer igjennom midten av boligbygget. Vi har plassert bygget noe lenger mot nordvest. Ved å endre plassering noe, oppnås det bedre kvalitet på uteoppholdsareal for begge eiendommene.

§ 3.1 Arealet skal nyttast til einebustadsføremål med tilhøyrande anlegg innafor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføresegnar og plankart.

Det søkes om en tomannsbolig som er plassert på gnr. 233, bnr. 161 og bnr. 162 (Tomt 12 og 13 på plankart). På plankart fremstår bygningskropp som en tomannsbolig (se bilde under). Å føre opp en tomannsbolig strider mot § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

De 2 tomtene (gnr. 233, bnr. 161 og 162) er forholdsvis smale tomter. For å kunne sikre best mulig utnyttelse av tomtene har vi prosjektert en tomannsbolig. På den måten unngår vi å legge 2 eneboliger med 8 meters avstand på en allerede meget smal tomt. Det blir da mulig å få til et mer hensiktsmessig og egnet uteoppholdsareal. Antall enheter i plan vil ikke endres ved på å erstatte 2 eneboliger med en tomannsbolig.



Tomt 12 har en smal 3-kantform som gir liten plass til enebolig.

Vi mener at byggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

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