

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.:
100207 / 2021258

Dato:
20.04.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK – GBNR. 167/262 BERGEN

1 Saksforhold:

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

Da reguleringsplanen i utgangspunktet angir at det kun er lov med boliger i én etasje, søkes det om dispensasjon. Vi mener dog at reguleringsbestemmelsenes § 5 åpner for at bygningsmyndigheten kan gi unntak fra dette utgangspunktet basert på tomtens beskaffenhet uten at det søkes om dispensasjon. For det tilfellet at kommunen ikke er enig i at dette er tilfellet søkes det om dispensasjon fra følgende forhold:

i. Etasjeantall

2 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 ulempene. 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)).

3 Grunner for å gi dispensasjon:

Hensynet bak bestemmelser om etasjeantall er å styre høyde og omfang på bebyggelsen innenfor et område slik at det ikke blir til sjenanse for naboer.

Hovedgrunnen til at en i denne saken ønsker å bygge en bolig i to etasjer fremfor en, er terrengtilpasning. Tomten er sterkt skrånende, og en bolig i én etasje ville kreve store terrengtilpasninger i form av fyllinger og eventuelle murer for å planere ut tomten. Videre må det ses hen til at tiltaket uansett ikke vil overskride plan -og bygningslovens bestemmelser om gesims -og mønehøyde. En ivaretar således de hensyn som ligger bak bestemmelsen i pbl. § 29-4.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempen ved å tillate dispensasjon, er at en ikke følger bestemmelser angitt i reguleringsplan. Dette svekker planen som styringsdokument over tid. Dette har imidlertid mindre betydning all den tid det er tale om en eldre plan som uansett er utvannet over tid. Flere av tomtene innen planområdet er utviklet i strid med plan.

Fordelene er at en kan bebygge tomten på best mulig måte med hensyn til terrengtilpasning og adkomst. Tomten er som nevnt sterkt skrånende og det ville være lite hensiktsmessig å bare bygge i én etasje. Dette ville fordre store terrenginngrep i form av fyllinger.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene 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

