

Alver kommune v/plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Vedlegg til elektronisk søknad.

Ulsmågvegen, 15.05.2023

Vår ref: 102481-5

Deres ref:

## Dispensasjonssøknad, gnr. 127 bnr. 78 og 83 på Dyrholten – Mongstad – i Alver kommune

|                    |   |
|--------------------|---|
| Eiendom:           | Gnr. 127 bnr. 78 og 83                        |
| Tiltakets adresse: | Dyrholten – Mongstad, Alver kommune           |
| Tiltakets art:     | Pbl § 20-1 bokstav a – Oppføring av lagerhall |
| Tiltakshaver:      | Bøkevold eiendom AS, org.nr 993214760         |
| Ansvarlig søker:   | A/Stab AS, org.nr 984548648                   |

### **a. Innledning**

Det er søkt om legalisering av oppført av en lagerhall.

Hallen er oppført med en mønehøyde på ca. 9,2 meter, og er plassert innenfor en eldre reguleringsplaner, planID 1263-12121983. I reguleringsplanen er det i § 26.1c c2 angitt at «*Det kan først opp bygninger i inntil 3 etasjer, (...)*». I forhåndskonferanse avholdt 22.09.2022 ble det imidlertid tilbakemeldt «*Reguleringsplanen seier ikke noko om utnyttingsgrad og byggehøg, pbl § 29-4 gjer seg då gjeldande*». Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd sier «*Bygning med (...) mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan (...)*». Tiltaket oppfattes derfor, etter tilbakemelding i forhåndskonferanse, som i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 – selv om tiltaket kun omfatter 1 etasje, og således kan argumenteres for at i tråd med gjeldende plan. På bakgrunn av sistnevnte forhold omsøkes dispensasjon med hensyn til byggehøyde kun subsidiært, og vi ber byggesak ta en ny vurdering av om tiltaket faktisk er avhengig av dispensasjon slik omsøkt.

### **b. Søknad om dispensasjon**

På vegne av tiltakshaver søkes det derfor om subsidiære dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd om mønehøyde over 9 meter.

### **c. Rettslig grunnlag for dispensasjon**

Hjemmelen for dispensasjon er plan- og bygningsloven § 19-2. For å innvilge dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke «vesentlig» tilsidesettes. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

## **d. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra**

Hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde kan være å ivareta lysforhold samt luft- og utsiktsforhold, både for bygget i seg selv og omkringliggende bebyggelse. Hensyn til områdets karakter kan også være vektlagt ved fastsettelsen av byggehøyden, for eksempel for å sikre en ensartet bebyggelse eller for å unngå ruvende bygg.

## **e. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hallen som søkes legalisert er oppført i et industriområde, i felt regulert til næring. I reguleringsplanen er det gitt en «høydebestemmelse», § 26.1c c2, som sier at «*Det kan først opp bygninger i inntil 3 etasjer, (...)*». Bygget er altså diskuterbart i tråd med «høydebestemmelse» i reguleringsplanen.

Planen regulerer arealet hallen står på til *næring*, og vi av den oppfatning at en marginal økning av høyde i forhold til plan- og bygningslovens generelle krav om 9 meter til møne, bør kunne tolereres på eiendommen. Differansen mellom krav i plan- og bygningsloven og oppført høyde på bygg, er på 0,2 meter.

Vår oppfatning er at all den tid det er tale om et tiltak som er i tråd med formålet næring, og i et større industriområde, så er ivaretagelse av lysforhold samt luft- og utsiktsforhold, både for bygget i seg selv og omkringliggende bebyggelse, mindre relevant for tiltaket (enn for eksempel for ett boligbygg/tiltak i boligstrøk/kontorbygg e.l.). Det er heller ikke like relevant å sikre en ensartet bebyggelse eller å unngå ruvende bygg. Bebyggelsen på eiendommen er uansett i stor grad ensartet (i all hovedsak industrihaller), og ikke ruvende. Ivaretagelse av hensyn til brannikkerhet er lagt til grunn at sikres gjennom prosjektering av tiltak.

Vi er følgelig av den oppfatning at hensynet som ligger bak bestemmelsen om byggehøyde ikke blir «vesentlig» tilsidesatt.

Vi kan heller ikke se at omsøkte dispensasjon skal kunne gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

## **f. Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene**

Det er en «klar» fordel at en innvilgelse av omsøkte dispensasjon gir tiltakshaver, etter nylig kjøp av gnr. 127 bnr. 78 og 83, muligheten til å få rettet opp i tidligere uryddigheter hva angår nødvendige godkjenninger etter plan- og bygningsloven. For denne konkrete saken vil vi også understreke at tiltaket er gitt tillatelse tidligere (midlertidig brukstillatelse i 2009). Foruten at tiltaket blir avhengig av dispensasjon, ser vi ingen klare ulemper. Følgelig vurderer vi at tiltaket gir «klart» større fordeler enn ulemper.

## **g. Avslutningsvis**

På bakgrunn av ovennevnte vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 å være oppfylt for omsøkte dispensasjon, og kommunen anmodes om at dispensasjon innvilges.

Ta kontakt ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen  
for A/STAB AS

Monica Todne Haldorsen

---

M / 48 05 84 71  
E / mth@a-stab.no