

Alver kommune

Byggesak

Arkoconsult ASPostboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.noDeres ref.:
23/2705Vår ref.:
100207/2023047Dato:
19.04.2023**SØKNAD OM DISPENSASJON VED GBNR. 24/160 I ALVER KOMMUNE****1 Saksforhold:**

På vegne av tiltakshaver søkes det herved subsidiært om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/160 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av enebolig med sekundærbolig og tilhørende private stikkledning samt vesentlig terrenginngrep. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Sett i sammenheng med kommunens tidligere behandling av reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1, mener vi det primært ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra bestemmelsen. Kommunen har ikke tidligere praktisert behovet for dispensasjon ved større terrenginngrep. Her viser vi blant annet til tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/157 og 24/156, med henholdsvis saksnummer 22/7839 og 20/15690, hvor det er gjennomført større terrenginngrep uten krav til dispensasjon. Ved gbnr. 24/157 er det gitt tillatelse til å planere terrenget om lag 6 meter under opprinnelig terreng og ved gbnr. 24/156 er det gitt tillatelse til å fylle på og fjerne masser om lag 3 meter fra opprinnelig terreng, uten krav om dispensasjon.

Subsidiært søkes det om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1.

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 oppgir 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:

Formålet med reguleringer av terrenghøyde er redusere inngrep i terreng slik at det landskapsmessige med naturen tas vare på og naturmangfoldet ikke i vesentlig grad blir berørt. I området er det allerede gjort større terrenginngrep som påvirker naturen. Omsøkt tiltak vil påvirke eksisterende situasjon, men tiltaket vil ikke vesentlig grad forverre forholdene. Tålegrensen bør i tillegg være større og mer fleksible i et område hvor det ikke er tettbebygde. Videre anser vi fjernvirkningene for å være minimale ved omsøkt tiltak.

Det vil heller ikke være noen særlige miljømessige ulemper ved omsøkt tiltak ettersom tidligere fjernede masser i området ønskes fordel på resterende tomter. Massene i området ønskes gjenbrukt, noe som i større grad gjør at naturmangfoldet i området bevares. Artene i massene vil stor grad bli bevart når de ikke må fraktes til et deponi utenfor området.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det dispenseres fra gjeldende plan.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tomten i større grad tilpasses opparbeidet vei i planområdet. Terrenginngrepet vil skape en fin, helhetlig og sammenhengende flate. Dette gjør at det kan føres opp rimelige boliger. Disse blir igjen bli solgt for en rimelig pris, noe som gjør det rimeligere for familier å kjøpe boliger.

Videre er det er det mye overskuddsmasser i området som må fordeles. Det er dermed svært samfunnsøkonomisk at massene benyttes om igjen i samme områder. Dette vil skape en fin massebalanse i området og bevarer eksisterende arter.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

