

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.:

Dato:

2021108

14.06.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK – GBNR. 108/525 ALVER

1 Saksforhold:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak søkes det om dispensasjon. Tiltaket består i oppretting av tre nye matrikkelenheter fra gbnr. 108/525 i Alver kommune. Ettersom del av en av de planlagte parsellene (parsell 2) ligger utenfor område avsatt til boligformål, må det søkes om dispensasjon. Den aktuelle delen ligger i tilstøtende vegplan for «Riksveg 568 gjennom Lindås tettstad» (1994).

Det søkes således om dispensasjon fra:

- i. Arealformål i reguleringsplan, fra veg til boligformål*

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 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.»

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:

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I denne saken er det kun en del av parsell 2 som ligger i vegformålet. Det aktuelle arealet har således liten innvirkning på parsellens beskaffenhet som boligtomt. Det meste av tomten ligger innenfor boligformålet i gjeldende reguleringsplan for Lindås prestegard.

Basert på dette, mener vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsene om arealformål.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Ulempen ved å tillate dispensasjon, er at en ikke følger angitt arealformål i reguleringsplan.

Fordelene er imidlertid at en får fradelt en boligtomt og lagt til rette for ytterligere boligutvikling i området. Det er videre en fordel at tomtene ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur, herunder vei slik at de kan nyttiggjøre seg av denne. Tomtene vil kunne koble seg til eksisterende VA- nett. Videre har det aktuelle arealet ingen selvstendig verdi som vegformål. Det vil derfor være mest hensiktsmessig å tillate det brukt i sammenheng med tilstøtende boligformål.

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

