

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
17.03.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED SØKNAD OM TILTAK VED GNR. 134 BNR. 478 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver Bolig & eiendom AS søkes det med dette om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan.

Tiltaket gjelder oppføring av to nye tomannsboliger med tilhørende forstøtningsmurer og bodbygg.

Tiltaket er innenfor felt BK01 i reguleringsplan for Hilland vest, planid. 1263200821. Eiendommen er satt av til «bustader, konsentrert småhus». Planen viser tomannsboligene og forstøtningsmurer. Tiltaket er således i tråd med arealformålet.

Felt BK01 viser byggegrenser mellom to bygg:



Reguleringsplan



Situasjonsplan tiltak

Ettersom deler av tomannsbolig bygg 1, samt bodbyggene kommer utenfor byggegrensen i plankartet, må det søkes om dispensasjon for denne plasseringen.

Videre blir planeringshøyde for parkering f_PP1 endret noe, ved at planeringshøyden i sør økes med ca. 0,5 cm. Dette er for å sikre universell tilkomst for boenhetene i 2. plan, i samsvar med krav i reguleringsplan.

Det søkes således om dispensasjon fra:

- *Byggegrense vist i plan*
- *Planeringshøyde parkeringsplass f_PP01*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt".

Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Byggegrense:

Formålet med å ha byggegrense er å sikre planlegging og bygging slik at det blir adekvat avstand mellom bygg. På den måten sikres det lys og luft mellom byggene som igjen gir god bokvalitet.

I denne saken er det størrelsen på bygg 1, samt plassering av bodbyggene som gjør at det må søkes dispensasjon. Grunnen til den økte størrelsen er å skape noe større boenheter enn det reguleringsplanen legger opp til. Planen er å etablere ca. 130 kvm. store familieleiligheter, i motsetning til det som ellers er å finne innen planområdet. Dette vil igjen sikre at barnefamilier får bedre plass og bokvalitet. Dette vil igjen sikre langsiktig beboelse og levende nabolag. Etter vår vurdering vil en slik ytterligere vektlegging av familieleiligheter være i tråd med reguleringsplanens formål. Bodene er plassert optimalt i forhold til tomten og avstand til bolighusene. Det er ikke mulig å trekke bodene lenger mot sjøen, da terrenget er bratt og lite egnet for oppføring slik planlagt.

Byggene vil overholde avstand til øvrige omkringliggende bygninger i tråd med hensynene i TEK 17. Hensynet til tilstrekkelig avstander mellom bygninger er dermed ivaretatt.

Etter dette, vil ikke en dispensasjon fra byggegrenser etter vår vurdering vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak bestemmelser om byggegrense.

Av fordeler vil vi nevne at ved å gi dispensasjon vil tiltakshaver få opparbeidet eiendommen i tråd med arealformålet og intensjonen med reguleringsplanen. Det er videre en viktig fordel at det legges til rette for noe større boenheter enn forutsatt i plan. Leilighetene vil bli rundt 130 kvm. Dette er mer enn det som er normen ellers i området. Det vil gjøre området mer attraktivt for barnefamilier og vil øke mulighetene for mer langsiktig bosettingsmønster,

særlig for barnefamilier. Vi ser ingen ulemper ved dette, da en økning i størrelse ikke går ut over nabobebyggelse eller infrastruktur i planområdet.

Planeringshøyde parkeringsplass:

Planeringshøyden endres fra kote +19 til kote +19,5, se vedlagt situasjonsplan og terrengprofiler. Bakgrunnen for dette er å sikre at minst 50% av boenhetene i feltet har universell utforming. Dersom en ikke hever parkeringsnivået i sørlig ende mot bygg 1, vil en ikke klare kravet slik det fremgår av reguleringsbestemmelsene. Når det er sagt, så er det kun sørenden av parkeringsplassen som endres. I nord, ved innkjøring til feltet er den ingen endring i planering og en er således i tråd med plan her. Endringen som utløser dispensasjon er således marginal sett i forhold til tiltaket samlet sett.

Fordelen med å gi dispensasjon, er som nevnt, at en får universell utforming av minst 50% av bygningsmassen i tråd med reguleringsplanens § 2.5.2. Ulempen vil være at den reduserer potensiell utsikt for naboer. Her må ulempen samtidig veies mot byggeforventningen og det faktum at området er regulert for utbygging. Bygningene er i tråd med høydebegrensning i plan.

Konklusjonen er at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene er «klart større» enn ulempene. Dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880
Epost: inge@arkoconsult.no