



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/3970 - 23/57769

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
12.07.2023

Løyve til oppføring av enebolig - gbnr 327/201 Moldekleiv

Administrativt vedtak: Saknr: 750/23
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom As
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå maksimum antall etasjar pr. bueining for oppføring av einebustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av oppføring av einebustad på eigedom gbnr 327/201. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kammareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Eventuelle rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 161 m² og bygd areal (BYA) ca. 103,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 17,24 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløse og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå antall etasjar tillate pr. bueining.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.05.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde (1256-19880003) er definert som bustader.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå antall tillate etasjar pr. bueining.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hensynet bak bestemmelser om etasjeantall er å styre høye 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.

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. Vilårene for dispensasjon er således oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 327/50 og 341/34:

Merknaden gjelder endringen fra tidligere tak-konstruksjon. Den planlagte takterrassen vil være svært dominerende så tett på vår eiendom. Målt fra plen-nivå ved grensen mellom eiendommene vil takterrassen gi innsyn mot oss fra 11 til 12 meters høyde bare ca 7 meters avstand fra vår eiendom. Den nye tak-konstruksjonen tar mindre hensyn til å føye seg inn i terrenget enn den forrige, og gi mindre himmelsyn for oss. Vi motsetter oss denne endringen som jo fremstår som en 3. etasje.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad:

Nabo viser til ulemper knyttet til takterrasse. Tiltaket får ikke takterrasse. Utearealer er vist på situasjonsplan. Merknaden må derfor ses bort fra.

Når det gjelder høyden på bygget, er dette innenfor krav i plan -og bygningsloven. Når det gjelder reguleringsplanens bestemmelse om etasjeantall, er det søkt om dispensasjon fra kravet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 42,42 og mønehøgde på kote ca. + 49,3.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen knytast til offentlig vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig.

Avkøyrslø til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK) som gjaldt før forskriftsendringa 1. juli 2022

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

I følgje RP § 5 skal bustader førast opp i 1 høgde. Omsynet bak et slik krav skyldast mellom anna ynskje om estetisk harmoni i nabolaget ved at det førast opp bustader i same høgde. Det reduserer og skuggeverknaden bustadene har på kvarandre, og sikrar tilstrekkeleg dagslys for alle bustader i området. I tillegg kan det bidra til å begrense innsyn mellom naboeigedommar og oppretthalde privatlivet til bebuarar.

På grunn av at tomten er skrånande vil oppføring av bustad i éin etasje krevje store terrengtilpassingar i form av fyllingar og høge murar. Samstundes hindrar omsynet til estetisk harmoni ikkje for oppføring av bustad i to etasjar da det allereie er fleire bustader i nedsida av vegen på to etasjar. Hus med flatt tak er heller ikkje eit nytt fenomen i området. På grunn av at bygget ligg på nedsida av vegen og i same høgde som nærliggjande bustader er det heller ikkje risiko for at uynskt skuggeverknad mellom bustadane og innsyn. Med hovudinngang i andre etasje, fremstår ikkje bygget dominerande sett frå vegen. Tiltaket ligg vidare innanfor høgdekrava i plan- og bygningslova elles. Tiltaket er dessutan plassert i ytterkanten av bustadfeltet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet knytt til antall etasjar pr. bueining er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabomerknad

Eigar av gbnr. 327/50 og 341/34 er imot at det førast opp takterrasse på grunn av innsyn. Det omsøkte tiltaket skal ikkje ha takterrasse, og det siktes sannsynlegvis til ein tidlegare avslått søknad i sak 22/2555 kor det blei søkt om tomannsbustad med takterrasse. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket i denne saken i urimeleg grad påfører naboeigedommen sjenerande innsyn. Det er over 25 meter til naboens bustad og det er påreknaleg at det på eit tidspunkt vil komme ein bustad på eigedommen når den er sett av til det føremålet i reguleringsplanen.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.

- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/3970

Med vennleg helsing
Alver kommune

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSE
Bolig & Eiendom As	Stølen 26	5911	N ALVERSUND