

Alver kommune

Byggesak

Arkoconsult ASPostboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.noDeres ref.:
23/1947 – 23/57720Vår ref.:
Malin BruuDato:
16.08.2023**KLAGE PÅ AVSLAG OM DISPENSASJON OG BYGGESØKNAD FOR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG OG TILLATELSE TIL RIVING AV HYTTE PÅ GBNR. 137/119 ALVER.****1. Saksforhold**

Arkoconsult AS sendte på vegne av tiltakshaver Bolig & Eiendom AS, 28.02.2023, inn søknad om oppføring av ny tomannsbolig og riving av eksisterende fritidsbolig. Den 27.06.2023 ble det sendt inn supplering til søknad som blant annet omfattet dispensasjon, jf. pbl. §19-1 og 19-2, fra plankrav i KDP punkt 2.2. Det er i suppleringen også vist til at ansvarlig søker mener at tomannsboligen er i tråd med bestemmelsene om unntak fra plankrav, jf. KDP punkt 2.2.1. Det er godkjent utvidet bruk av avkjørsel mot den kommunale veien Isdalstøbakken.

Kommunen avslo søknaden i administrativt vedtak den 10.07.2023. Avslaget er hjemlet i plan- og bygningsloven §19-2.

På vegne av tiltakshaver klager vi på vedtaket.

Vedtaket ble mottatt av ansvarlig søker, samt tiltakshaver, den 10.07.2023. 19.07.2023 ble det bedt om utsatt frist for å begrunne klagen. Kommunen har videre i e-post av 13.08.18 godkjent utsatt frist på å begrunne klagen. Frist for supplering ble satt til 31.08.23. Vi er, ved denne innsendelsen, innenfor fristen.

2. Begrunnelse for klagen**2.1 Innledning**

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i KDP for oppføring av en tomannsbolig. I utgangspunktet mener vi at tomannsboligen er i tråd med vilkårene for unntak fra plankrav, jf. KDP 2.2.1. Bestemmelsen åpner for at unntak fra krav om reguleringsplan gjelder for inntil 2 boenheter. Omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, vil ikke tilføre en vesentlig økning i miljøbelastningen, vann, avløp og vei er allerede ivaretatt, boligen er tilpasset omgivelsene, samt at tiltaket ikke er en etappe eller er del av et større utbyggingsprosjekt.

Tiltaket vil i liten grad ha en vesentlig innvirkning på området, som i dag er avsatt til bolig i kommunedelplanen. Eiendommen ligger i tilknytning til et regulert område, og omkringliggende uregulerte områder er bebygget med eneboliger og eldre fritidsboliger. Tilstrekkelig infrastruktur som vei, vann og avløp foreligger, og det er innhentet nødvendige erklæringer og tillatelser til å benytte seg av dette.

Vi mener at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at vedtaket må omgjøres.

2.2 Rettslig grunnlag

Ved dispensasjonssøknad er det plan- og bygningsloven §19-2 som oppstiller vilkårene for dispensasjonen. Det er avgjørende for om det skal gis dispensasjon bygger på om to kumulative vilkår er oppfylt:

- 1) Blir hensynet bak bestemmelsen, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, eller nasjonale eller regionale interesser «*vesentlig tilsidesatt*» gjennom dispensasjonen?
- 2) Er fordelene ved dispensasjon «*klart større*» enn ulempene?

Vi vil i det følgende gå igjennom hvorfor vi mener at det bør gis dispensasjon, herunder belyse at de materielle vilkår for dispensasjon er oppfylt (punkt 2.3). Vi vil også kommentere avslagsgrunnene til kommunen (punkt 2.4). Avslutningsvis vil vi oppsummere de viktigste faktorer som taler for dispensasjon og godkjenning av tiltaket (punkt 3).

2.3 Plankrav – vilkår for dispensasjon

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

Plankravet må vurderes opp mot det konkrete tiltaket som i dette tilfelle er en tomannsbolig. Infrastruktur som vei, vann og avløp er på plass. Tiltaket grenser til en eksisterende reguleringsplan, og deler av eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen, hvor arealet er avsatt til kjørevei og bolig. Eiendommen ligger i et område hvor vi vurderer at det er positivt med fortetting, grunnet sin beliggenhet og tilknytning til lokalsentrumet, Knarvik. Tiltaket er i tråd med arealformålet, og tiltaket ellers oppfylder kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og parkering. Tomannsboligen oppføres i én etasje, og vil ikke fremstå dominerende for eksisterende bebyggelse.

Hensynene bak formålet med plankrav blir dermed ikke «*vesentlig tilsidesatt*»

Av fordeler vil vi fremheve at tiltaket vil være positivt i form av fortetting i et område som ligger i tilknytning til et bydelsentrum. Å utnytte større tomter avsatt til boliger i KDP anses å være i tråd med en bærekraftig fortetting. Det bør vektlegges at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nærmiljøet, da det ikke vil være behov for utvidelse av infrastruktur. Eiendommen grenser også til ny reguleringsplan hvor grøntarealer og lekeplasser er ivaretatt. Tiltaket vil også ha større private utearealer, hvor boligenhetene vil ha henholdsvis 258 m² og 269 m² uteoppholdsareal. Vi ønsker også å vise til at det i KDP åpner for unntak fra plankrav for oppføring av en tomannsbolig dersom tiltaket oppfyller gitte vilkår.

Riving av eksisterende fritidsbolig vil i større grad muliggjøre realiseringen av den regulerte veien frem til boligområdet som er omfattet av reguleringsplan Sundheim i Isdalstø.

2.4 Kommunen sin vurdering av dispensasjonssøknaden

Kommunen anfører at ansvarlig søker argumenterer for at tiltaket ikke skal øke antall boenheter på eiendommen. Videre viser de til at de er uenig med søker i at antall av boenheter ikke skal endres på bygd eiendom.

Vi ønsker i første omgang å presisere at søker ikke har vist til at tiltaket ikke medfører en økning i antall enheter på eiendommen. Vi har gått igjennom alle dokumenter som er innsendt i saken, og kan ikke finne noe punkt i søknaden hvor det er anført dette. Vi har opplyst tydelig at søknaden innebærer riving av fritidsbolig og oppføring av tomannsbolig.

I avslaget vises det til at å rive en hytte og oppføre tomannsbolig er en stor endring for eiendommen med hensyn til trafikkbelastning, økning av bygningsmasse, påkobling til offentlig va-anlegg og fortetting i uregulert område.

Vi mener at det bør tillegges vekt til at den aktuelle eiendommen grenser, og delvis er omfattet av, en reguleringsplan - Sundheim i Isdalstø, hvor det er opparbeidet både lekeplass og ballbane. Disse utearealene ligger i kort avstand fra omsøkt tomannsbolig. I reguleringsplanen er det også planlagt en utvidelse og oppgradering av veien, som medfører at infrastrukturen i området generelt forbedres. Eksisterende fritidsbolig som er ønsket revet ligger i kant med den regulerte veien. Det vil derfor være en klar fordel at denne fritidsboligen rives, slik at det i større grad åpnes for at den regulerte veien kan realiseres.

Som nevnt tidligere er infrastruktur som vei, vann og avløp sikret og ivaretatt. Angående økning av bygningsmasse og fortetting i uregulert område, ønsker vi å fremheve at utformingen av tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Tiltaket har en BYA på 211,96 m² og ønskes oppført i én etasje. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelsene i KDP når det gjelder utnyttelse, uteoppholdsareal, byggehøyde og parkering. Vi ønsker også å understreke at kommunedelplanen åpner for unntak fra plankrav ved oppføring av boliger med inntil to enheter.

Kommunen anfører videre at det er vanskelig å vurdere hvordan områdene best skal disponeres ved stykkevis utbygging med tanke på volum, infrastruktur, overvann, lek og oppholdsareal. Administrasjonen vil ikke danne presedens for dispensasjon i et område med streng praksis. Det vises til at det på eiendommen gbnr. 137/765 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av tomannsbolig og dispensasjon fra plankravet.

Kommunen viser til at det er gitt et avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Eiendommen det vises til i avslaget ligger om lag 152 meter fra omsøkt tiltak. Her er avslaget som er gitt administrativt, senere blitt omgjort til en godkjenning ved politisk behandling. Vi mener følgelig at sakene er av en tilnærmet lik karakter, og at de skal behandles på samme måte. I byggesaken på gbnr. 137/765 vises det til at terrenget på eiendommen gjør det kan bli problematisk å oppfylle krav til uteoppholdsareal, samt at deler av eiendommen ligger i gul støysone. Omsøkt eiendom, gbnr. 137/119, vil samlet ha et uteoppholdsareal på 528,7 m². Disse uteoppholdsarealene vil oppfylle kvalitetskravene, ved at de blant annet tilfredsstillt krav til maksimal bratthet, som følge av at boligen henter opp det terrenget som er på eiendommen, og de gode, tilgjengelige og flate arealene benyttes til opphold og lek. Boligen ligger heller ikke i et

støyutsatt område, og mulighetene for å oppføre en tomannsbolig med gode bokvaliteter ligger i høyeste grad til rette. Vi mener følgelig at likebehandlingshensyn bør vektlegges i denne saken.

I avslaget vises det til at en del av området er bebyggt med eldre småhytter som har stort potensiale til å utvikles som boligeiendommer, men at utbyggingstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan.

Kostnadene ved å utarbeide og få godkjent en ny reguleringsplan vurderes å være uforholdsmessig store basert på at tiltakshaver ønsker å få oppført én tomannsbolig. Omsøkt eiendom er bebyggt med en felleferdig fritidsbolig, men omkringliggende fritidsboliger ser i stor grad ut til å være velholdte og i bruk. Å kreve en reguleringsplan i område som baserer seg på at hjemmelshavere av disse eiendommene ønsker å selge til utbyggere vil være et sjansespill, særlig med tanke på kostnadene en reguleringsplan medfører. Det er liten mulighet for å ekspropriere disse eiendommene for utbygging av boliger, og i verste fall kan det medgå masse tid og penger på å utarbeide en reguleringsplan som ikke blir realisert som følge av at de fleste eiendommene i området allerede er bebyggt, enten med fritidsboliger eller eneboliger. Når det i tillegg er gitt dispensasjon for et tilsvarende tiltak, mister man også muligheten for at flere tiltakshavere kan gå sammen om å utarbeide reguleringsplanen og fordele kostnader deretter. Det faktum at det finnes potensiale til en større utbygging, som er avhengig av at fritidsboliger rives, mener vi ikke er tungtveiende nok for at det skal kreves reguleringsplan.

Vi ønsker avslutningsvis til å vise til unntakene fra plankrav i KDP, som en argumentasjon for at dispensasjon bør gis i dette tilfellet;

- 1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn og retningslinjer*
Tiltaket oppfyller krav til parkering, uteoppholdsareal, utnyttelsesgrad og er tilpasset eksisterende bebyggelse i form av høyde og takform. Vi vurderer derfor at kravet er ivaretatt.
- 2. Tiltaket fører ikke til vesentlig auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy, og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.*
Slik vi vurderer det medfører ikke tiltaket til vesentlige negative virkninger for nærmiljøet. Tiltaket forutsetter at eksisterende fritidsbebyggelse rives, samtidig som det tilføres to boenheter. Ved riving av eksisterende bygg vil naboeiendom i større grad ha mulighet til å realisere veiretten som er tinglyst på eiendommen, og kan således vurderes som positivt. Store deler av området er registrert som hotspot sone for truede karplanter, men basert på omfanget av sonen vil det trolig ikke bli særlig påvirket av tiltaket.
- 3. Nye tiltak skal ha løysning for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysninger for eit område.*
Boligen vil tilkobles offentlig vann- og avløpsledninger. Det er innhentet rettigheter til å koble seg på ledninger på naboeiendommen frem til offentlig anlegg. Dette vurderes å være ivaretatt.

4. *For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. §11-10. nr. 1.*
Tiltaket er sikret tilkomst gjennom rettighet til privatvei, og det foreligger avkjøringstillatelse for utvidet bruk av offentlig vei. Kravet er følgelig ivarettatt.

5. *Nye tiltak skal tilpassa eksisterande bygninger når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. §11-10 nr. 2*
Tiltaket er utformet som en tomannsbolig i én etasje. Området bærer preg av å være utbygget over en lenger periode med varierende byggestil og utnyttelse. Samtlige av boligene i området er oppført i to etasjer, og omsøkt bolig vil derfor fremstå mer dempet i omgivelsene enn omkringliggende boliger. Boligen er tegnet som en tradisjonell bolig med et moderne preg, som er tilpasset området som består av tradisjonelle eneboliger og moderne tomanns- og flermannsboliger. Boligen er også tilpasset til eksisterende terreng, og vil ikke påvirke utsikts- og solforhold for naboeiendommer i særlig grad.

6. *Tiltaket er ikkje en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt*
Tiltaket vurderes å være en fortetting av resttomt i boligområdet. Etter tiltaket er oppført vil det i liten grad være mulig å kunne utvikle eiendommen videre da det ikke vil være mulig å oppfylle krav til utnyttelse, uteoppholdsareal, parkering mm. for en ny enhet. Det vil derfor ikke være grunn til å vurdere at tiltaket er en del av et større utbyggingsprosjekt.

7. *Kommunen vurderer det ikkje naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.*
Basert på at eiendommen ligger tett opp mot reguleringsplan hvor det er hensyntatt infrastruktur og videre utvikling, samt at tiltaket gjelder for oppføring av en enkelt tomannsbolig, vurderer vi ikke at behovet for reguleringsplan er like tungtveiende som dersom området bestod av en rekke ubebygde tomter. Vi viser ellers til vurderingene som er gjort tidligere i punkt 2.4 og at det tidligere er gitt en dispensasjon fra plankrav i området i nyere tid.

I utgangspunktet vurderer vi at plan- og bygningsloven i stor grad er en ja-lov, og at dersom du oppfyller gitte vilkår skal det gis tillatelse til tiltaket.

3. Avslutning/konklusjon

Basert på overnevnte mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og at dispensasjonen bør godkjennes som omsøkt. Oppsummerings vis fremmer vi følgende kulepunkt som hovedargument for å godkjenne den omsøkte dispensasjonen:

- Hensynene bak plankravet blir ikke «vesentlig tilsidesatt».
- Det er flere fordeler enn ulemper med tiltaket.
- Tiltaket oppfyller bestemmelsene om uteoppholdsareal, parkering og utnyttelsesgrad.
- Vi mener at tiltaket oppfyller kravene til unntak fra plankrav, jf. KDP 2.2.1.
- Like saker bør behandles likt, og likebehandlingsprinsippet bør vektes tungt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: malin@arkoconsult.no

