



ALVER
KOMMUNE

Miljø og tilsyn

Arkoconsult AS
Merethe Svarstad
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7385 - 20/55360

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
10.09.2020

Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av
tomannsbustad med to carportar- gbnr 108/568 Lindås

Administrativt vedtak.	Saknr: 910/20
Tiltakshavar:	Søreide Bygg AS
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult AS
Søknadstype:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen Kolås III for oppføring av tomannsbustad med to carportar – gbnr 108/568 Lindås.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 bokstav a vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad og 2 carportar – gbnr 108/568 Lindås.

Grunngjeving går fram av saksutgreinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med to carportar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 277,9m² og bygd areal (BYA) bustad ca. 174,4m², BYA carport 20,4m² og BRA/BYA parkering 2 stk. 18m². Utnyttingsgrad er opplyst til 34,74% BRA (TU).

Søknaden omfattar grunn- og terengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløp, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfatter søknad om dispensasjon frå reguleringsplan samt Kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Lindås kommune (KDP) for oppføring av tomannsbustad, tal etasjar, minste uteopphaldsareal samt minste tomteareal.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.03.2020 og sist endra og supplert den 19.06.2020 med endra plassering av tiltaket, ny nabovarsling samt godkjent avkøyrse frå vegmynde i Alver kommune.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden vart først mottatt 19.03.2020 med revidert søknad mottatt den 19.06.2020.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.06.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Fristen er 11.09.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås III del av gnr. 107 bnr. 108 er definert som bustad og tomt 1 innafor B11. Eigedomen er ein resttomt innafor det det reviderte plankartet og er ubebygd.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan for tomt 1 innafor B11 er 40% BYA.

I plankartet er det på omsøkte eigedom vist ein bustad med garasje. Reguleringsplanen for Kolås III vart endra med vedtak i kommunestyret i 2006, der følgjande vedtak vart fatta:

Vedtak i Kommunestyret - 22.06.2006:

Med heimel i plan- og bygningslova § 27- 2 første ledd vert framlegg til endring av reguleringsplan for del av Kolås 3, datert 31.01.2006, godkjent.

Endringa er basert på at føresegnene for Kolås II framleis skal gjelda, med følgjande tillegg for endringsområdet (tillegget står i *kursiv*)

til § 1 :

- a) *Det kan først opp tomannsbustader der dette er illustrert på plankartet*
- b) *Det kan først opp firemannsbustader der dette er vist på plankartet*
- c) *Det kan først opp rekkjehus der dette er vist på plankartet*

til § 5 :

- a) *Bustadane kan oppførast i inntil 1½ høgd, med tillegg av underetasje eller kjellar, innafor rammene av høgdegrenser påført plankartet. høgdeavgrensing for kote topp møne skal ikkje overskridast.*

I tillegg til reguleringsendringa frå 2006 gjeld føresegna frå 19.03.1985 for bustad bokstav A så langt dei ikkje er endra. Plankartet vart sist revidert 22.01.2008.

KDP pkt. 4.5, kor eldre reguleringsplaner gjeld med supplerings-/endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet, gjeld for tiltaket.

Reguleringsplanen Kolås III har ikkje eigne føresegner om uteopphaldsarea, tomtestorleik, eller tal parkeringsplassar for tomannsbustad. KPA supplerer reguleringsplanen på desse punkt.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå følgjande:

- 1) Dispensasjon frå reguleringsplan, der det kun kan førast opp tomannsbustadar slik det er illustrert på plankartet, jf. reguleringsendring føresegn §1 bokstav a).
- 2) Dispensasjon reguleringsplan i høve tal etasjar frå 1 til 2, jf. reguleringsplan føresegn §5.
- 3) Dispensasjon frå KPA i høve minstekravet til 200m² MUA pr. hovudbueining for privat leik og opphald på eigen grunn, jf. KPA pkt. 2.6.4 bokstav b).
- 4) Dispensasjon frå KPA i høve minste tomteareal for tomannsbustad 1000m² (500m² pr. buening), jf. KPA pkt. 3.1.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Grunner for å gi dispensasjon

1) Etasjebegrensing på en etasje

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene skal føres opp i en etasje. I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på en slik måte at det er til sjenanse for naboene og for at bebyggelsen skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse. Det står imidlertid i reguleringsplanen om maksimal topp grunnmur og mønehøyde. Selv om bygget blir i to etasjer vil man overholde maksimal topp grunnmur og mønehøyde for det regulerte området. Det er dessuten mange av boligene i området som har mer enn en etasje.

Det tyder på at boligbruken, plassbehov og utforming av bebyggelse i området har gjennomgått en utvikling siden planen ble vedtatt. Basert på dette er det også gitt dispensasjon i flere saker når det gjelder etasjeantall. Bygget som søkes oppført i denne saken er ikke av en slik art at det skiller seg fra områdets øvrige bebyggelse. Disse forhold taler for at hensynene bak etasjekravet ikke blir tilsidesatt.

Videre vil vi presisere at gesims- og mønehøyden er innenfor reguleringsplanens høyderegler. Mønehøyden i denne saken er på 6,9 meter. Gesimshøyden er på 4,2 meter. Høyden vil dermed ikke medføre noen negative konsekvenser for naboer.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak etasjekravet ikke blir "vesentlig tilsidesatt".

2) Dispensasjon fra krav om enebolig i reguleringsplankartet §2 i reguleringsplanen jf KPA bestemmelse 2.4.

Formålet med å regulere antall boliger i plan er blant annet for å styre bebyggelsen internt i et boligfelt. Med å "styre" bebyggelsen tenker vi både på å kontrollere at antall boenheter ikke overskrider hva infrastruktur er dimensjonert til å tåle, samt at boligbebyggelsen innenfor planområdet får en helhetlig og harmonisk utforming. Det er dette som er hensynet bak bestemmelsen i KPA 2.4 også, der det legges til grunn at tomten må være på 1000 m² for at den skal være egnet til tomannsbolig.

I reguleringsplanens § 2 står det at felt B11 skal bygges ut med frittliggende eneboliger. I § 4 står det at vertikaldelte tomannsboliger er tillat på tomter som naturlig lar seg dele i to parseller. I utgangspunktet er tomten tilpasset å dele i to med tomannsbolig, men på grunn av begrensingen i KPA om at tomter for tomannsboliger må være minst 1000 m² kan vi ikke si at tomten naturlig kan deles i to parseller for vertikaldelt tomannsbolig. Tomten er på 903,5 m². Differansen er dermed i underkant av 100 m² for å oppfylle minstekravet til størrelse på tomannsboliger i kommuneplanen. Det er imidlertid flermannsboliger i området på mindre

tomter. Kommuneplanen er generell for kommunen og den vil da ikke i like stor grad kunne ta hensyn til nærliggende friarealer, lekeplasser og turområder som kan kompensere for bla uteoppholdsareal. Videre er størrelsen på boligene gode og begge boenhetene vil få carport.

I denne saken vil vi også poengtere at det kun er snakk om en ekstra boenhet. Det er med andre ord ikke tale om en drastisk overskridelse av hva som er regulert. Dette vil ikke på noen som helst måte overskride hva vei- og kloakkanlegg kan håndtere, noe som § 4 i reguleringsplanen tyder på. En tomannsbolig vil heller ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse. Det er innenfor planen oppført både tomannsboliger, firemannsboliger, samt flere eneboliger. Vi mener at planlagt tiltak tilpasser seg den øvrige bebyggelse på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak krav om bygging av enebolig jf KPA bestemmelse 2.4 ikke blir "vesentlig tilsidesatt".

3) Uteoppholdsareal

Formålet med å fastsette minimum uteoppholdsareal er for å ivareta hensynet til barn og unges interesser, samt for å sikre muligheter for rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper.

Etter KPA bestemmelse 2.5 skal tomannsboliger ha 200 m² MUA pr boenhet. Kravet blir da på 400 m² MUA i denne saken. Tiltaket får et uteoppholdsareal på 280 m², som er 120 m² for lite i forhold til kravet i KPA. Bakgrunnen for at man ikke vil klare kravet til uteoppholdsareal på denne tomten, er at deler av den er noe kupert og således ikke tilfredsstillende til nyttbart uteoppholdsareal. Det er dermed tomtens egenskaper som gjør det vanskelig å få oppfylt uteoppholdsarealet. Videre måtte boligen flyttes etter krav fra kommunen veimyndighet for å få godkjent avkjørsel og hensynta frisiktsone som ligger inne på tomten. I utgangspunktet var det kun 35 m² som manglet for å oppfylle uteoppholdsarealkravet og dermed er det utfordringer knyttet til tomten i forhold til at den er kupert og har frisiktsone og nærhet til kommunal avkjørsel som gjør det vanskelig å oppfylle kravet.

Når det er sagt, så er det flere muligheter for lek og adspredelse i området. Det er avsatt fellesområder for lek kort avstand fra tomten. Slik sett vil hensynene bak krav til uteoppholdsareal bli godt ivaretatt med dagens størrelse på tomten. Muligheter for lek, rekreasjon og hensynet til barn og unges interesser vil dermed være ivaretatt selv om man mangler areal for å oppfylle kravet til uteoppholdsareal. En dispensasjon vil med andre ord ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak kravet. Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak uteoppholdsareal ikke blir "vesentlig tilsidesatt".

Felles drøftelse av fordeler/ulemp

En tomannsbolig vil heller ikke stride mot den øvrige områdebebyggelse. Det er innenfor planen oppført både eneboliger og firemannsboliger. Vi mener at planlagt tiltak tilpasser seg den øvrige bebyggelse på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Til støtte for dispensasjon vil først poengtere at boligbruken, plassbehov og utforming av bebyggelse i området har gjennomgått en utvikling siden planen ble vedtatt. Basert på dette må det også ha blitt gitt dispensasjon i flere saker når det gjelder etasjeantall. Bygget som søkes oppført i denne saken er ikke av en slik art at det skiller seg fra områdets øvrige bebyggelse. Disse forhold taler for at det også bør gis dispensasjon i denne saken.

Blant annet uteoppholdsareal kan vi ikke se at for eksempel Spiki 10 og 12 oppfyller. Tomten til Spiki 10 og 12 er dessuten totalt sett mindre enn den omsøkte tomten, men likevel er det bygd tomannsbolig. Det er dermed et fåtall av de bebygde eiendommene som er i tråd med kommuneplanen. Det taler sterkt for at det også bør gis dispensasjon til en av de siste tomtene i området. Ettersom dispensasjonssøknaden ikke medfører noe mer enn at tiltaket får tillatelse til å bygge i tråd med resten av feltet.

Vi vil også fremheve at det er et påtrengende behov for å tiltrekke folk til kommunen. Gjennom foreliggende søknad har utbygger her et godt boligprosjekt på gang, og muligheten til å trekke unge folk og familier til regionen. Å kunne utnytte denne tomten til tomannsbolig vil derfor, etter vår mening, være i samsvar med overordnede kommunale planer og fortettingsstrategier. Det er dessuten samfunnsnyttig å fortette områder der det er tilrettelagt for det, slik som i vårt tilfelle.

En annen fordel med tiltaket er at man får et bygg i tråd med den byggestil og utforming som allerede er godkjent i området. Videre får tiltakshaver bygd i tråd med sin eierinteresse.

Avslutningsvis vil vi poengtere at feltet er tilnærmet ferdig utbygd. Tomten som nå omsøkes vil være blant de siste i feltet. Faren for presedens er således liten. Flere av de andre eiendommene heller ikke er i tråd med hverken kommuneplan eller reguleringsplan. Hensynet til likebehandling vil dermed tilsi at det omsøkte tiltaket da også bør dispensasjon.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er "klart større" enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon bør derfor gis.»

Uttale fra anna styresmakt

Det er ikke henta inn uttale fra anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikke skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det er mottatt to merknadar – gbnr 108/324/1 og 108/324/3. Merknadane er fremja i opprinneleg nabovarsel til søknad av 19.03.20. Med revidert søknad, der det er gjort mindre endring i plassering av bustad samt avkøyrsl, er det ikke kome merknadar til endra plassering av bustad eller avkøyrsla. Då nabomerknadane gjeld bygget i seg sjølv, vert dei også aktuelle å behandle i revidert søknad av 19.06.2020.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/324/1 i skjema om svar på nabovarsel, datert 23.2.2020:

«Det er forståelig med behov for nybygg og fortetting i området Kolås. Jeg ønsker likevel å formidle misnøye knyttet til forringet utsyn og tap av markedsverdi m.m. sett ut fra den tilsendte situasjonsplanen. Det fremstår noe utfordrende at trivsel og markedsverdi knytta til boligenhetene i Sameiet Kyrkjebrekka 2 overføres BNR 568. Jeg ber derfor kommunen vurdere pålegge utbygger å vinkle hovedbygget, og plassere 2 garasjer, til så liten visuell sjenanse for vår utsikt sør/sør-vest som mulig. I kommunens pålegg/anbefalinger ber man således også om at høyden på planlagte møner for hovedbygget og 2 garasjer senkes 23.02.2020 18:49:13 AR361815402 23.02.2020 18:49:13 AR361815402 1 maksimalt ut fra hva kommunen finner praktisk mulig. Det er for eksempel kanskje mulig å anlegge noe nedadgående ankomst til

nybygget fra vei/fortau, og slik senke fundamentet til tomten og derav høyden på et visuelt dominerende nybygg? Setter pris på at kommunen befarrer situasjonen med objektive og veiledende øyne, slik at de nevnte ønsker i Sameiet Kyrkjebrekka 2, som sammenfaller med mine egne, også kan ivaretas i utbyggingen.»

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/324/3 i skjema om svar på nabovarsel, datert 23.2.2020:

«Kyrkjebrekka 2, Kolås, Alver kommune forstår et generelt behov for nybygg og fortetting, og har antatt BNR. 568 er regulert til boligformål i kommunens arealplan. Ønsker likevel å formidle klage/misnøye med forringet utsyn og tap av markedsverdi m.m., ut fra den tilsendte situasjonsplanen. Synes urimelig at et hovedmotiv kjøp av min boligenheter – utsyn – skal forringes som iflg. situasjonsplanen, og at min enhets markedsverdi ad viktig variabel utsyn skal overføres BNR 568. Ber derfor kommunen vurdere å pålegge utbygger å vinkle hovedbygget, og plassere 2 garasjer, til 21.02.2020 15:02:25 AR361737498 21.02.2020 15:02:25 AR361737498 1 mindre sjenanse for min utsikt sør/sør-vest. I kommunens eventuelle pålegg ber jeg også om at høyde på planlagte møner hovedbygg og 2 garasjer senkes maksimalt ut fra hva kommunen anser praktisk mulig. Etter min vurdering er det mulig iflg. terrengprofiler anlegge nedadgående bilankomst m.m. Setter stor pris på at kommunen tar seg tid til å befare situasjonen, og at den ser på saken og min klage og mitt ønsker med de faglige og objektive øyne, er glad for den innehar og tar seg tid til.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 18.03.2020. Ansvarleg sækjar opplyser at:

«I)Naboene mener at forringet utsyn vil medføre at markedsverdien på boligene på gbnr 108/324 vil gå ned samt at trivselen vil bli forringet.

Vi kan ikke se hvordan en tomannsbolig som blir bygd på en tomt som er regulert for boligbebyggelse skal ha noen innvirkning på trivselen til naboene på andre siden av veien, eller på boligverdien på boligene. Fra hagen til begge naboene til nærmeste hage på det omsøkte tiltaket er det over 16 meter på det nærmeste. Det vil da være god avstand mellom eiendommene og ikke noe som skal tilsa at hverken trivsel, utsyn eller solforhold skal bli forringet på grunn av det nye tiltaket. Det fremstår da som underlig at det skal få konsekvenser for boligprisene på nabobygg på andre siden av veien om det omsøkte tiltaket bygges.

En av seksjonsnummerne har dessuten selv plassert en garasje/carport slik at den vil skjerme mot det omsøkte tiltaket.

II)Videre mener naboene at kommunen skal pålegge utbygger å vinkle hovedbygget og plassere carportene slik at de vil være til minst mulig sjenanse for utsikten sør/sør-vest for naboene.

Vi forstår ikke helt hvordan carportene og boligen kan plasseres annerledes for å ivareta utsikt for Kyrkjebrekka 2D. I et byggefelt er det slik at det er fortteing som er tyngst vektlagt, og det må da påregnes at ubebygde tomter bebyggelse i tråd med det markedet etterspør. At en tomt har stått ledig lenge og man dermed har blitt vant til og ønsker å opprettholde det er ikke et argument for at tomten ikke skal bebygges. Det er dessuten vist husplassering og alternativ plassering for garasje/carport i reguleringsplankartet. Tiltaket er i tråd med denne plasseringen. Kommunen har ved regulering av området hensyntatt hvilken plassering som vil være mest gunstig i forhold til naboer, og når tiltakshaver da bygger i tråd med plassering i planen skal naboene sine interesser være ivarettatt.

III) Tilslutt mener naboene at mønehøyden på byggene må senkes maksimalt og de ber om at det skal anlegges nedadgående tilkomst til bygget fordi de mener at bygget visuelt sett er dominerende. Tiltaket er innenfor tillat mønehøyde og ligger plassert i tråd med kotehøyder oppgitt i reguleringsplanen. Det vil ikke være hensiktsmessig å lage bratt adkomst mot boligene. Det vil medføre utfordringer blant annet på vinterstid. Boligen i seg selv kan ikke sies å være dominerende ettersom omtrent alle boligene i feltet har en etasje med loft. Bygget skiller seg heller ikke ut størrelsesmessig i forhold til omkringliggende boliger.

3.Oppsummering

Oppsummeringsvis vil vi framheve at tiltakshavers utgangspunkt er å få utviklet tomten i tråd med sin eierinteresse og behovet som er i markedet. Det er et positivt tiltak som vil fremme tilflytting til kommunen.

Vi har forståelse for at naboen er bekymret for at de vil få redusert utsikt på grunn av at tomten nå skal bebygges, men dette må samtidig veies mot byggeinteressen og det faktum at tomten er regulert til bolig. Det vil da ikke være mulig å bygge noe der som ikke på en eller annen måte vil hindre utsikt for naboene. Vi mener også at ettersom både Dalane 38, Dalane 39, Dalane 41 og Spiki 3 allerede er bebygd, og ligger innenfor utsikten til naboene, kan vi ikke se at det vil være så mye utsikt som skal bli redusert ytterligere ved at den omsøkte tomten bygges ut. Den frykten naboene har for å miste utsikt synes å stamme fra faktum at de har tilvendt seg en situasjon hvor det ikke er bebyggelse på tomten. Forverringen boligen og carportene medfører er således av en subjektiv karakter idet naboene har vært vant til den eksisterende situasjon.

Tiltakshaver har vært i dialog med naboene, men de har ikke kommet med konkrete forslag som er gjennomførbare på den aktuelle eiendommen.»

Merknadane går i det vesentlege ut på det same og vert behandla under eitt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan, datert 28.05.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5 meter.

Tomannsbustaden er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det følgjer av reguleringsplanen §6 at bygningar skal plasserast innafor dei regulerte byggelinjene. I revidert plankart frå 2008, så er garasje illustrert plassert midt i byggegrensa. Etablert garasje sørvest på gbnr 108/568 er plassert annleis enn illustret plassering på plankartet og viser at plankartet sin plassering ikkje er følgt.

Administrasjonen forstår det slik at plankartet viser til illustrert plassering og ikkje juridisk bindande plassering. Det er på denne bakgrunn ikkje krav til dispensasjon for plassering av garasje slik den er synt på situasjonsplanen.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 10,8 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 05.06.2020 gjeve løyve til avkøyrsløse frå kommunal veg for 2 bueiningar på gbnr 108/568. Det er søkt om topp golv på kote ca. + 98,9 og mønehøgde på kote ca. + 105,9. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 98,7.

Det er ikkje krav til dispensasjon for topp grunnmur vist på kote 98,9 som er eit avvik frå plan på 0,1 m. Plan gir anvisning for maksimal topp kote og prosjektet held seg innafor dette.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til [offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 24.02.2020.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg for 2 bueiningar på gbnr 108/568 er godkjent av vegstyresmakta i sak 20/9615 i vedtak datert 05.06.2020.

Reguleringsplanen Kolås III har for einebustad krav til minst ein garasje samt 1 biloppstillingsplass på eigen grunn for einebustad, jf. § 7. Krav til parkering for tomannsbustadar er ikkje nemnt i reguleringsplanen og KPA supplerer på dette punkt. For tomannsbustad vert kravet 4 plassar, jf. KPA pkt. 2.6.5.

Kravet om 4 plasser til parkering er oppfylt ved at situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar samt plassering for 2 bilar i carport.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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 søker 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.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

- 1) Dispensasjon frå reguleringsplan, der det kun kan førast opp tomannsbustadar slik det er illustrert på plankartet, jf. reguleringsendring føresegn § 1 bokstav a).

Tomt 1 innfor B11, er regulert til frittliggande einebustad og oppføring av tomannsbustad krev dispensasjon frå reguleringsplanen.

Målet med reguleringsendringa var å leggje til rette for utbygging av meir varierte bustdatyper, herunder tomannsbustadar. Kvar tomt vart vurdert om dei var egna til einebustad, tomannsbustadar og firemannsbustadar. Reguleringsendring i 2006 tok difor høgde for kva slags tomter som var egna til utbygging. tomt 1 innfor B11 var ein av 4 tomter i rekkje som vart vurdert egna til einebustad.

Utbygginga har fulgt revidert plankartet frå 2008 for Kolås III. Området er bygd ut i tråd med det reguleringsendringa frå 2006 med tomter av sett til einebustadar, tomannsbustader og firemannsbustadar

Rett utanfor det reviderte plankartet på gnr 108/564, som er ein del av reguleringsplanen for Kolås III, så vart det i 2014 søkt om og gjeve avslag på dispensasjon og oppføring av tomannsbustad for eigedom vist med einebustad med garasje i sak 14/3768, datert 07.07.2017, sjå vedlegg. Følgjande vurdering vart lagt til grunn:

«Etter administrasjonen si vurdering er det gjort ei konkret vurdering av kva eigedommar som kan byggast med tomannsbustad, jf. planendringa i 2006. Vidare er administrasjonen si vurdering at denne eigdommen ikkje er ein eigedom som naturleg let seg dele i to parsellar, ut frå tomtens utforming. Ein kan heller ikkje sjå at ligg føre ein overvekt av omsyn som talar for dispensasjon i denne saka. Etter ei heilskapleg vurdering meiner administrasjonen at ein dispensasjon i denne saka vil undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy og at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon»

Vi legg til grunn same argumentasjon i vår sak. Det er gjort ein konkret vurdering med planendringa i 2006 av hvilke tomter som er egna for tomannsbustad. Eigedomen let seg ikkje naturleg dele i to utifrå tomtas utforming då den får eit uteopphaldsareal vesentleg mindre enn minimumskravet samt at delar av uteopphaldsarealet nærast vegen vert av dårlegere kvalitet enn det ein kan forvente av areal avsett til leik og opphald. Presedensverkanden er tilstades då gbnr 108/564 kan påberope seg likebehandling for oppføring av tomannsbustad for tomt regulert til einebustad.

Etter ei heilskapleg vurdering meiner administrasjonen at ein dispensasjon i denne saka vil undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy og at dei omsyna som reguleringsplanen skal ivareta vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon.

Med planendringa i 2006 var det lagt til grunn at reguleringsendringa tok høgde for at infrastruktur i området var dimensjonert for det samla regulerte einingar. Dette til tross for at det var kome merknadar frå velforeninga i området at trafikkbelastninga i Kolåsfeltet generelt før planendringa allereie var for stor. Det å auke tal bueningar vil auke trafikkbelastninga og gje ytterligere belastning for infrastrukturen i området. Vidare er ikkje auke tal bueningar frå 1 til 2 vurdert i ein planprosess.

Oppføring av tomannsbustad er meir enn ei dobling av det bebuarar i området kunne forvente ved utbygging av eigedomen. Kommunen er av ei slik oppfatning at denne type fortetting bør skje gjennom regulering og ikkje gjennom dispensasjon. Moment som som ein planprosess skal i vareta som til dømes infrastruktur og trafikktryggleik, er moment som nabo har påpeika og som ville verte løyst gjennom ei regulering av området. Administrasjonen finn det uheldig at auke i tal bueningar ikkje er vurdert i ein planprosess, men søkjast løyst med dispensasjon.

Det reviderte plankartet viser 4 einebustadar i rekkje retning sør for område B11, B12 og B13. Utbygginga har fulgt revidert plankartet frå 2008 for Kolås III og det er etablert tre einebustadar i rekkje (gbnr 108/569, 108/570, 108/571). Desse eigedomane og omsøkte tomt-gbnr 108/569, høyrer saman som ein gruppe der det er lagt opp til at det skal byggast einebustad. Det er ikkje lagt opp til at det skal vere annen bygningstype enn einebustad på tomt gbnr 108/568. Kommunen legg til grunn at det ikkje skal brytas med den etablerte gruppen med einebustader slik også plankartet legg opp til.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak kravet til regulert einebustad på tomta vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon for oppføring av tomannsbustad for tomt regulert til einebustad er ikkje oppfylt.

2) Dispensasjon reguleringsplan i høve tal etasjar frå 1 til 2, jf. reguleringsplan føresegn §5.

Tomannsbustaden held seg innafor høgdebegrensingar i plan og vist på plankartet mønehøgde på kote 106. Tomannsbustaden er vist med mønehøgde 105,8. Det vil gje noe mindre utsikt for gjenbuarar på gbnr 108/325 ved at det vert rette vegger istadenfor saltak utan at dette er gjeve avgjerande vekt. Å ha to etasjer skiller seg frå området øvrig bebyggelse.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak kravet til bustad i ein etasje ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Fordelane er at 2 etasjar gjev tiltakshavar betre moglegheit til å utnytte bustaden. På denne bakgrunn vert fordelane med å gje dispensasjon større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilråa for å gje dispensasjon frå etasjetal er tilstades.

3) Dispensasjon frå KPA i høve minstekravet til 200m² MUA pr. hovudbueining for privat leik og opphald på eigen grunn, jf. KPA pkt. 2.6.4 bokstav b).

Minimumskravet for uteopphaldsareal for tomannsbustad er 400m². Uteopphaldsareal på eigen grunn er vist å vere 280m². Dette er eit avvik på 120m². Avviket er i seg sjølv stort. I tillegg er uteopphaldsarealet mot nord plassert i nærleiken av kommunal veg som gjer uteopphaldsarealet mindre egna til føremålet leik og rekreasjon grunna støy og støv frå

biltrafikk samt at deler av arealet går i flukt med parkerings og snuareal. Den del av tomannsbustaden som har sitt utareal mot nord mister difor kvalitet på uteopphaldsarealet her.

Minimumskravet er satt for leik og opphald på eigen grunn og kan ikkje løysast med fellesområder i nærleiken, sjølv om fellesområder dette vil vere til fordel for dei enkelte eigedomane uavhengig av kva type bustad som er etablert.

Spiki 10 og 12 (gbnr 108/582 og 108/593) er regulert til tomannsbustad og det er i reguleringsendring for del av Kolås III i 2008 vurdert at denne tomte har gode kvaliteter for ein tomannsbustad inkludert tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Gbnr 108/568 på den annen side må forholde seg til en den generelle KPA frå 2019 og har ikkje gjennomgått den same planprosessen som regulert tomannsbustad på Spiki 10 og 12 (gbnr 108/582 og 108/593). Tomtene kan difor ikkje direkte samanliknast.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak kravet til regulert einebustad på tomte vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon for minste uteopphaldsareal er ikkje oppfylt.

- 4) Dispensasjon frå KPA i høve minste tomteareal for tomannsbustad 1000m² (500m² pr. bueining), jf. KPA pkt. 3.1.

Minste tomteareal for tomannsbustaden er 1000m². Tomte er opplyst å vere 903,5m². Adgang til å føre opp vertikaldelt tomannsbustad gjeld på «...tomter som naturleg let seg dela i to parsellar, eller i tomtegrensa der der dette høver.», jf. reguleringsplan Kolås II §4 frå 1985. Med reguleringsendring i 2006, så vart endringa grunngeven i at det vart ønskeleg å legge til rette for utbygging av meir varierte bustadtyper og det vart avsett areal for mindre, sjølvstendige husvære i fleirmannsbustadar. Det er gjort ein konkret vurdering med planendringa i 2006 av hvilke tomter som er egna for einebustadar, tomannsbustad, firemannsbustad samt rekkjehus. Med reguleringsendringa er det på ny tatt ein vurdering at tomte 1 innafor B11 er tilpassa ein einebustad.

Minste tomtearealshaldsareal heng tett saman med kravet til minste uteopphaldsareal. Storleiken på uteopphaldsareal heng saman med storleik på tomte. Kor mindre tomte vert, kor mindre uteopphaldsareal vert tilgjengeleg. Når vilråa for dispensasjon frå minste uteopphaldsareal ikkje er oppfylt, så er dette eit argument for å ikkje gje dispensasjon frå minste tomteareal.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak kravet til regulert einebustad på tomte vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon frå minste tomteareal er ikkje oppfylt.

Konklusjon

Vilråa for å gje dispensasjon frå kravet til regulert einebustad, minste uteopphaldsareal og minste tomtestorleik for tomannsbustad med carportar er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om dispensasjon og oppføring av tomannsbustad avslått.

Nabomerknad

Naboar (gbnr 108/324/1 og 108/324/3) er gjenbuarar då veg skiljar eigedomane.

Naboar påberoper seg tap av utsikt med påfølgande tap av markedsverdi. Dei ønskjer at mønehøgda vert senka, ny plassering av omsøkt tomannsbustad samt at atkomst vert endra slik at deira ulempe med det nye bygget samla sett vert redusert.

I følgje reguleringsplanen eineustad på tomta først opp i 1 høgde. 2 mannsbustad er vist på kote 105,18m. Plan tilrettelegg for kote 106 for 2 mannsbustad. 2 mannsbustad held seg innafor høgdebegrensing i plan. Reguleringsplanen opnar difor opp for eit høgare bygg enn kva som er omsøkt.

Plassering og høgde på byggverk skal godkjennast av kommunen, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 første ledd. Regelen vert praktisert slik at tiltakshavar sitt ønske skal imøtekomast der det ikkje er avgjerande grunnar som talar imot dette. Med avgjerande grunnar sikter ein særleg til plassering og høgde som fører med seg betydeleg ulempe for f.eks. naboeigedomar og/eller kringliggjande miljø. Omsyn som kan vektleggast i vurderinga for naboar er bl.a. innsyn, utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve, jf. rundskriv H-8/15.

Sivilombodsmannen har lagt til grunn at naboulempene må vere kvalifiserte før bygningsmyndigheitene kan gripe inn mot tiltakshavar sitt ønske, jf. årsmelding 1987 s. 172. 3 Vurderingstemaet i saka blir om ulempene som naboane no gjer gjeldande, går ut over det som må tolkast i eit etablert bustadområde der det er opna for fortetting gjennom den gjeldene reguleringsplanen. Først når ulempene for omgjevnadene ved omsøkte plassering og høgde er kvalifiserte, skal bygningsmyndigheitene vurdere alternativ plassering og høgde.

Bustaden har låg utnytting og byggehøgde i forhold til andre tiltak i området. Bustaden som er godkjend skal byggast i i to plan med byggehøgde innafor reguleringsplanen. Dette vil til ein viss grad redusere den negative verknaden av to etasjar istadenfor 1 høgde for eigedomen.

Klagaranes uteområde ligg på kote 100. Mønehøgde kote 105,8 for nytt bygg. Dette gir ein 5,8m i forskjell i høgde med utgangspunkt i dagens situasjon. Ved at det vert vegger istadenfor saltak i høgda, kan dette gje noe mindre utsikt for naboeigedom. På den andre sida er det vanleg med saltak i området, så tomannsbustaden skil seg ikkje ut. I tillegg held tomannsbustaden seg innafor høgdebegrensingane i reguleringsplan.

Tomannsbustaden er plassert i direkte siktlinje til klagarnes bustader og vil ta utsikt frå naboeigedomen då resttomta er ubebygd. Det er imidlertid lang avstand mellom tomannsbustaden og klagarnes bustader med ca. 16m frå hagen til omsøkte tomt og hagen naboeigedom. Det er mye luft mellom bygga og eigedomane har ein kommunal veg som skiljar eigedomane.

I tillegg er området er bygd ut i tråd med reguleringsplan. Reguleringsplanen legg også opp til utbygging av bustad på resttomta – gbnr 108/568. Vidare vil utbygginga av resttomta fortette bustadområdet ytterligare og gje pårekeleg tap av utsyn mot sjø for klagarane i eit tettbygd strøk.

Tilkomst er tilpassa vegmynde sine krav. Carport til naboeigedom med plassering sørvest mot veg tar allereie utsikt. Dei to carportane som skal etablerast på tomta vil ha lavare høgde enn bustaden og vil ta mindre utsikt om bustaden hadde vore plassert nærare mot øst. Plassering av carport etter illustrert plan ville uansett ha tatt utsikt frå naboeigedom.

Bustadtomtene sør vest og sør for 4-mannsbustaden, dvs. Dalane 41 (gbnr 108/243), Dalane 39 (gbnr 108/244) og Dalane 33 (gbnr 108/245) samt spiki 3 (gbnr 108/569), Spiki 5 (gbnr 108/570) og Spiki 7 (gbnr 108/571) er bebygd og gir difor allereie tap av utsikt for naboeigedom. Oppføring av tomannsbustaden på gbnr 108/568 vil difor i liten grad endre naboeigedom sin tap av utsikt.

Administrasjonen legg til grunn at klagarnes eigedomar ikkje vert forringa med tanke på innsyn, utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av tomannsbustaden på gbnr 108/568. Ulempene for desse eigedomane går ikkje ut over det som det er pårekneleg og må tolkast i eit etablert og tettbygd bustadområde der det er opna for fortetting gjennom gjeldande reguleringsplanen. Det ligg ikkje føre kvalifisert ulempe for nabo. Då ulempa ikkje er kvalifisert, har ikkje kommunen heimel til å krevja anna plassering og høgde, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Nabomerknadene tas ikkje til følgje.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/7385

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av tomannsbustad - gbnr 108564 Lindås (L)(30412)

Del av Kolås III Reguleringsendring - plankart

Reg.endring 22.06.06 for Kolås III

19120011A03 - FASADER OG SNITT

19120011A04 - FASADER

19120011A05 - PLAN, SNITT, FASADER CARPORT REV A. pdf

19120011A10 - SITUASJONSPLAN REV C

Føresegner stadfesta 19.9.85

Kopi til:

Alice Karina Rindal Rasmussen	Violveien 12 C	1487	HAKADAL
Daniel Titland	Kyrkjebrekka 2	5955	LINDÅS
	A		

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS
Søreide Bygg AS	c/o Ole Moen	5954	SEN
	AS Litlås 4		MONGSTAD