



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/3589 - 20/31965

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
02.06.2020

Løyve til oppføring av tomannsbustad med dispensasjon - gbnr
108/239 Lindås

Administrativt vedtak: Saknr: 552/20
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav til uteoppholdsareal, jf. KPA § 2.6.4 b), og frå bygningens plassering i reguleringsplankartet for oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande murar på gbnr 108/239.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad med murar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.04.20 og i samsvar med teikningar motteke 29.01.20 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 10.12.19 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med TEK med omsyn til brannspreiing ettersom tiltaket vert plassert 7,64 m frå bustad på gbnr 108/240.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig kommunal veg. Ny avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 08.01.20.

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

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.**
- 2. Sluttrapport for byggjeavfall skal sendast inn.**
- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk».**

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande murar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 311m² og bygd areal (BYA) ca. 152,7m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 23,48 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, 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 omfattar søknad om dispensasjon frå krav til uteoppholdsareal, jf. KPA § 2.6.4 b), og frå bygningens plassering i reguleringsplankartet.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.01.20 og supplert 7.05.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg sækjar 07.05.20.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås 2 er definert som bustadføre mål.

Kommunedelplanens arealdel (KDP) 2019-2031 for Lindås kjem til nytte der reguleringsplanen sine føresegnar ikkje omtalar tema.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande reguleringsplan er ikkje fastsatt, og KDP sine føresegnar må leggjast til grunn.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav til uteoppholdsareal, jf. KDP § 2.6.4 b), og frå bygningens plassering i reguleringsplankartet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 108/239 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Plassering av bygning i reguleringsplankartet
- Krav til minste uteoppholdsareal, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.4 b).

Grunner for å gi dispensasjon:

Dispensasjon fra plassering av bygning i reguleringsplankart:

Bakgrunnen for å fastsette plassering av bygning i reguleringsplankartet er å oppnå forutsigbarhet i forbindelse med utnyttning av de ulike eiendommene.

Bakgrunnen for ønsket om å endre bygningens plassering i forhold til den som er vist i plankartet er å forhindre større terrenginngrep enn nødvendig. Dersom en skulle plassert bygningen annerledes på tomten ville dette medført et behov for store støttemurer og vesentlig inngrep i terreng, som i utgangspunktet ikke er ønskelig.

Plassering av bygningen som vist i situasjonsplan, vedlegg D-1, gir slik vi ser det god utnyttelse av eiendommen i forbindelse med utbygging.

Fordelene med omsøkt plassering vil altså være å unngå større terrenginngrep enn nødvendig, og utnytte eiendommen på best mulig måte.

Det anses ikke å være vesentlige ulemper knyttet til å gi dispensasjon som omsøkt. Hensyn bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt» da omsøkt endring kun gir mindre avvik fra vist plassering i reguleringsplankartet. I tillegg er alle eiendommer i planområdet tidligere bygget ut, og forutsigbarhet i forbindelse med utnyttning av eiendommen er dermed ivaretatt.

Vi anser fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt som «klart større» enn ulempene. Basert på ovennevnte argumentasjon, mener vi at det bør gis dispensasjon.

Dispensasjon fra krav om uteoppholdsareal:

Etter kommuneplanens arealdel sine bestemmelser i § 2, pkt. 2.6.4 b) stilles det krav om minst 200m² uteoppholdsareal per boenhet for tomannsbolig. I denne saken er det omsøkte tiltak en tomannsbolig og således blir kravet 400m². Tiltaket har, slik det nå blir omsøkt, 160,4m² uteoppholdsareal og oppfyller derfor ikke kravet til minste uteoppholdsareal.

Formålet med å regulere størrelsen på uteoppholdsareal på en eiendom er å sikre tilstrekkelig plass for bla. lek, kreativitet og adspredelse i alle aldersgrupper.

Bakgrunnen for at man i omsøkt tiltak ikke vil klare kravet til uteoppholdsareal på denne tomten, er at store deler av eiendommen er veldig bratt og vil således ikke tilfredsstillende kravene til nyttbart uteoppholdsareal. På grunn av veg lokalisert nord for eiendommen vil ikke resterende arealer kunne utnyttes til for eksempel akebakke el. da sikkerhetsnivået ikke vil være tilfredsstillende.

Når det er sagt, så er det flere muligheter for lek og adspredelse i området. Det er avsatt flere fellesområder for lekeplass i kort avstand fra tomten, med ett område i umiddelbar nærhet på motsatt side av vegen. Slik sett vil hensynene bak krav til uteoppholdsareal bli godt ivaretatt med dagens størrelse på tomten. En dispensasjon vil med andre ord ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak kravet.

Når det gjelder fordeler/ulempes ved tiltaket, er det adskillige positive aspekter ved at tiltaket tillates slik omsøkt. Største fordelen er at man kan bygge ut den siste tomten i området i tråd med intensjon i reguleringsplan. Å tillate lavere MUA i denne saken vil heller ikke skape presedens for området da omsøkt eiendom er en resttomt og resterende eiendommer allerede er utbygd.

Det anses ikke å være vesentlige ulemper knyttet til å gi dispensasjon som omsøkt. Fordelene kan anses som «klart større» enn ulempene. Basert på ovennevnte argumentasjon, mener vi at det bør gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slike merknader frå eigar av gbnr. 108/240 ved brev av 13.12.19:

- Jeg har merknader

13.12.2019 20:45:08 AR3:

Merknad til nabovarselet:

1. Tilfredsstiller 7,64m mellom ny og eksisterende bygg brannforskriftene, der er minimum 8m.
2. Hvor høy blir muren mot Bruksnr. 240 på det høyest

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev mottatt her 29.01.20.
Ansvarleg sækjar opplyser at:

Svar på nabomerknad fra nabo ved gbnr. 108/240, Olav Terje Wergeland på vegne av Olav Wergeland.

For merknad se vedlegg C-3.

1. Tilfredsstiller 7,64m mellom ny og eksisterende bygg brannforskriftene, der er minimum 8m.

Svar: Fasade mot eksisterende bygg ved gbnr. 108/240 vil prosjekteres slik at brannkrav vil bli ivaretatt.

2. Hvor høy blir muren mot bruksnr. 240 på det høyeste?

Svar: Muren blir 3m på det høyeste.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.04.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå mur til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 108 bnr. 240 har i dokument, mottatt her den 08.05.20, samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Tomannsbustad skal plasserast 7,64 m frå bustad på gbnr 108/240. Ansvarleg søkjar har stadfesta at tiltaket skal utførast i samsvar med brannkrav i TEK.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal veg er opplyst å vere 20,5 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 83,0 og mønehøgde på kote ca. + 89,52. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 82,8.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 10.12.19 i sak nr. 19/3085.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig kommunal veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 08.01.20.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass på terreng for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Reguleringsplanen oppgir at det kan kreves at bygningar som høyrer sammen i en gruppe skal ha harmoniserende fargesetting og takform. Om en anser nærliggende bygningar som del av den gruppen omsøkt tiltak vil tilhøre, er hovedvekt av bygningene oppført med saltak. Det er derimot andre bygningar lokalisert i tilsvarende gruppe som har andre takformer enn saltak. Vi anser derfor at takformen til omsøkt tiltak vil harmonere med gruppen tiltaket vil tilhøre.

Kommunen vurderer at tomannsbustad har lik takform og utforming som 4-mannsbustad på gbnr 108/241 og i tillegg har same takform som kommunale bustader for eldre på gbnr 108/249.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

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 føreseigna 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.

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 innafor 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 dispensasjonen kan medføre.

Søknaden gjeld bygging av bustad med 2 bueiningar fordelt på to etasjar i regulert felt Kolås 2.

Forvaltningspraksis i kommunen har tillat tidligare dispensasjonar for bygging av fleire 2- og 4 mannsbustader på tilsvarande tomter i Kålås 2 regulert felt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

1. Reguleringsplanen er svart 40 år gammal og kan ikkje tilfredsstille dagens bustad trong.
2. Eigedommen gbnr 108/239 er resterande tomt i regulert byggjefelt Kålås 2 og skal ikkje skape presedens for seinare liknande saker i område.
3. Topografi på tomten er bratt og det er ikkje lett å tilfredsstille MUA krav.
4. Det er fleire leikeplasser i nær område. Det manglande utearealet skal kompenserast med terrasser i bustaden.
5. Det vart tidligare godkjent bustad med to bueiningar på denne tomten.

6. Det vart tidligare godkjent 4-mannsbustader på like store tomter i område (likebehandlingsprinsippet).

Reguleringsføresegnene tillet bygging av einebustader - og vertikaldelte tomannsbustader på tomter som naturleg let seg dela i to parsellar. Det er ikkje sett grenser for tomteutnytting og kotehøgder for byggplassering i reguleringsplanen. Det ligg føre søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for plassering av 2-mannsbustad i strid med plankart og MUA-krav, med grunngjeving i tidlegare gitte dispensasjonar i feltet, og etterspørsel etter denne typen bustader.

Omsyn med å fastsetje plassering av bygging i reguleringsplankartet er å oppnå forusigbarhet knytte utnytting av de ulike eigedommar.
Søkjær grunngjev dispensasjonen slik:

Bakgrunnen for ønsket om å endre bygningens plassering i forhold til den som er vist i plankartet er å forhindre større terrenginngrep enn nødvendig. Dersom en skulle plassert bygningen annerledes på tomten ville dette medført et behov for store støttemurer og vesentlig inngrep i terreng, som i utgangspunktet ikke er ønskelig.
Plassering av bygningen som vist i situasjonsplan, vedlegg D-1, gir slik vi ser det god utnyttelse av eiendommen i forbindelse med utbygging.

Kommunen er samd med søkjær at omsøkt plassering av tomannsbustad er tilpassa tomtens topografi og medfører ikkje større murar og inngrep i terrenget.

Omsyn med å fastsetje MUA – krav (krav til minst uteoppholdsareal per bueining) i kommuneplanen er å sikre tilstrekkeleg plass for leik, kreativitet og samling i alle aldersgrupper.

Søkjær har grunngjeva dispensasjonen slik:

Bakgrunnen for at man i omsøkt tiltak ikke vil klare kravet til uteoppholdsareal på denne tomten, er at store deler av eiendommen er veldig bratt og vil således ikke tilfredsstille kravene til nyttbart uteoppholdsareal. På grunn av veg lokalisert nord for eiendommen vil ikke resterende arealer kunne utnyttes til for eksempel akebakke el. da sikkerhetsnivået ikke vil være tilfredsstillende.

Når det er sagt, så er det flere muligheter for lek og adspredelse i området. Det er avsatt flere fellesområder for lekeplass i kort avstand fra tomten, med ett område i umiddelbar nærhet på motsatt side av vegen. Slik sett vil hensynene bak krav til uteoppholdsareal bli godt ivaretatt med dagens størrelse på tomten. En dispensasjon vil med andre ord ikke vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak kravet.

Kommunen kan sjå utfordring med vegtilkomst frå nord og utnytting av eigedommen sitt uteareal. Vi vurderer at kompenserande tiltak- terrasser og nærleik av felles leikeplassar i område kan løyse problem med manglande uteoppholdsareal på eigedommen.

Tendensane i etterspørsel og søknader den siste tida har gått i fleire retningar: store einebustader med utleigehusvære som del av finansieringa, fleirfamiliehus med små, rimelege husvære, høgare utnytting av tomteareal. Det er snart 40 år sidan reguleringsplanen vart utarbeidd, med relativt store tomter og fokus på

einebustadbygging og byggjestilen med relativt flate saltak og uinnreidd loft. Det er seinare bygd ein god del tomanns- og firemannsbustader.

For å gje dispensasjon etter pbl § 19-2 skal det liggja føre overvekt av fordelar over ulemper. Det er overvekt av omsyn som talar for at dispensasjon skal gjevast.

Her er den praksisen som har vore for handsaming av tilsvarende søknader i området dei siste åra, med krav om lik handsaming, vurdert opp mot dei ulempene som naboeigedommane vert påført. Dispensasjonen frå planen er av materiell karakter og gjeld ikkje endring av arealbruken.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plassering i plankartet og MUA-krav er oppfylt.

Nabomerknad

Kommunen viser til nabomerknader frå eigar av gbnr 108/240 besvart av søkjar. Merknader går på høgde på muren og branntiltak når det gjeld avstand mellom bustader. Eigar av gbnr 108/240 har samtykka til plassering av muren på avstand 1 m frå grensa. Då legg administrasjonen til grunn at nabo er samd med utføring av tiltaket. Tomannsbustad skal plasserast 7,64 m frå bustad på gbnr 108/240. Ansvarleg søkjar har stadfesta at tiltaket skal utførast i samsvar med brannkrav i TEK.

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 Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 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 kommune 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/3589

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Teikning
Snitt A og B
Profil
Fasade Nordøst og Nordvest
Fasade Sørvest og Sørøst
Gjennomføringsplan

Kopi til:

Bolig & Eiendom AS
Olav Terje Wergeland

Stølen 26 5911
Lynghaugane 8 5955

ALVERSUND
LINDÅS

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN