



Abo Plan & Arkitektur AS
Postboks 291
5203 OS

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/7013 - 21/68729

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

Dato:
24.10.2021

Rammeløyve med dispensasjon - gbnr 323/509 Frekhaug Løypetona blokk 3 Felt B3

Administrativt vedtak: Saknr: 1088/21
Tiltakshavar: Jm Norge AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1 og søknad om tiltak med ansvarsrett §§ 20-1, 20-3

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå krav om parkering i underetasje og frå byggjegrense regulert i planen for oppføring av altanar for hus 3 i regulert bustadfelt B3 i Løypetona for oppføring av bustadblokk 3 med tilhøyrande carportar og utomhus. Grunngeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og § 21-2 femte ledd rammeløyve til oppføring av bustadblokk 3 med carportar og utomhus innanfor felt B3 på gbnr. 323/509 i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 13.08.21.

Plassering av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart datert 09.04.21 og journalført 13.08.21, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm.

Rammeløyve er gitt på følgjande vilkår:

- 1. Før arbeidande skal startast skal det søkjast om igangsetjingsløyve.**
- 2. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med utbyggingstakt på utomhusarealet, som vist i vedtak 320/2016, saksnr. 16/2415.**

3. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre dokumentasjon på at alle rekkjefølgjekrav for felt B3 i Løypetona er stetta.
4. Før det blir gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadblokka må det liggje føre rapport for innlevert byggjeavfall.
5. Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om mellombels bruksløyve/ferdigattest for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Alver kommune krev at innmålingsdata blir sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4/siste versjon).

Saksutgreiing:

Tiltak:

ABO Plan & Arkitektur AS har, på vegne av JM Norge AS, søkt om rammeløyve for oppføring av bustadblokk 3 med 10 bueiningar innanfor felt B3 i Løypetona. Eigedommen er regulert til bustadområde i Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001.

Tiltaket er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 954 m² og med bruksareal (BRA) på 1074 m². Samla utnyttingsgrad innanfor felt B3 er berekna til 81,2% BRA eller til 8928,5 m². Topp golv i 1. etasje er oppgitt planert på kote +22,5 moh, og med ei møne/gesimshøgde på +29,85 moh.



Tidlegare omsøkt tiltak

Nåverande tiltak

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå krav om parkering i underetasje og frå byggjegrænse regulert i planen for oppføring av altanar for hus 3.

Vi viser til søknad journalført motteke 13.08.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken.
Sakshandsamingsfristen er 16 veker inklusiv høyringsrunde.

Historikk i saka

Det er tidlegare gjeve rammeløyve til bustadblokk 3 i Løypetona i sak 16/2414 den 21.10.16. Det ble gjeve løyve til felles utomhus i sak 16/2415 for bustadblokk 1,2 og 3.

Opphavleg bygg hadde 16 bueiningar, større bruksareal, har gjeve felt B3 samla tomteutnytting på ca. 89% BRA og hadde topp møne/gesimshøgde på kote +33,77. Nå er det søkt om mindre bygg med 10 bueiningar som gir samla bruksareal på 81,2 % BRA til heile felt B3 i Løypetona.

Det ble også gjeve igangsetjingsløyve til grunn-, betongarbeida, VA i grunn og planeringsarbeid med tilkopling til kommunalt VA-anlegg den 26.03.19 i sak 16/2414.

Maks. kotehøgde på bygget reduserast frå godkjent +35,77 til +29,85. Blokk 3 skal ha 10 bueiningar og parkering ikkje i underetasje slik det krevjast i reguleringsplan pkt. 2.3.2, men på bakkenivå i form av carportar. Nokon altanar kjem i konflikt med regulert byggjegrænse i planen. Søknad om dispensasjon er vedlagt her.

Ansvarleg søkjar kjem med følgjande grunngjeving til endring av prosjektet i ny rammesøknad:

Vi mener å ha prosjektert en ny løsning som også gir bedre bolig kvalitet og bedre forhold for blokk 2 og dermed området totalt

Omsøkte bebyggelse består av leiligheter i to etasjer, til sammen 10 boenheter med maks kotehøyde +29,85 mot tidligere godkjent +35,77.

Bebyggelsen er plassert således at det er tilpasset til eksisterende terreng og trukket lengst mulig mot sør og orientert mot utsikt og sør.

JM vurderer å bygge prosjektet med konstruksjoner i heltre noe som vil være gunstig i klimasammenheng.

Parkering er løst med en carport pr boenhet i tillegg til parkering på terreng. Sportsbod er plassert i bakre delen av hver carport inn mot terrenget.

Løsning vil gi naboer bedre siktforhold da bebyggelsen er betydelig lavere enn tidligere godkjent. Bebyggelsen er også orientert med hovedfasade mere mot sør mot tidligere inn mot blokk 2.

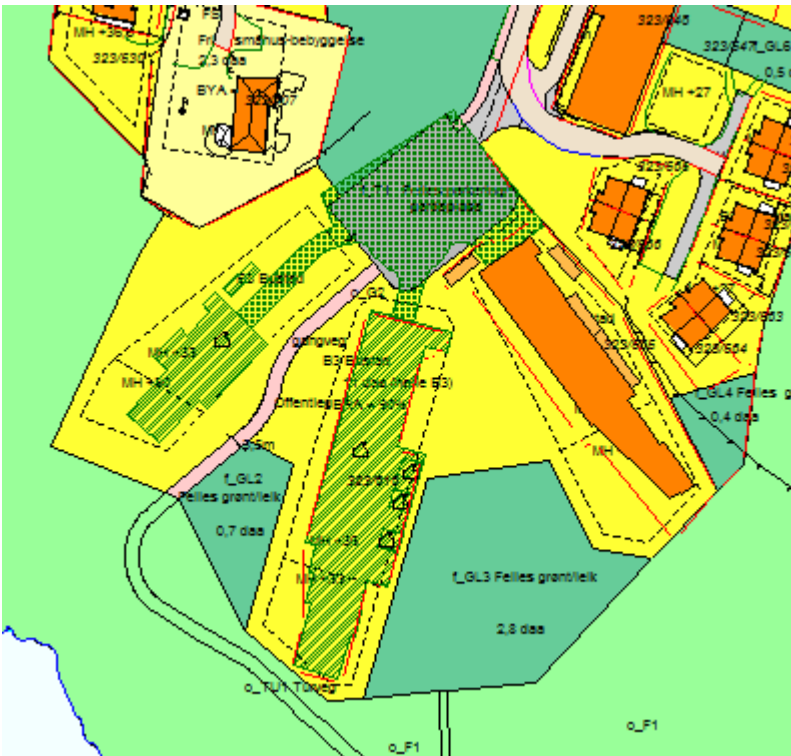
Dette vil gi den nye bebyggelsen bedre utsikt, bedre solforhold på terrasser og altaner samt mindre innsyn mot og til blokk 2.

Prosjektet er nabovarslet og vi har ikke mottatt merknader.

VURDERING:

Planstatus

Gbnr. 23/509 er omfatta av Reguleringsplan for Løypetona bustadområde, og omsøkt areal er satt av til byggjeområde for bustader, felt B3. Innanfor felt B3 kan det førast opp blokker, jf. reguleringsføresegn § 2.3.1. Bygningane kan ha 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje.



Søknad om oppføring av bustadblokk krev dispensasjon frå føresegn pkt.2.3.2 reguleringsplanen – parkering i underetasje, jf. pbl § 12-4 første ledd. Vidare er delar av bygningen - altanar- plassert utanfor byggjegrensa fastsett i reguleringsplanen, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Administrasjonen må vurdere om det kan gjevast dispensasjon for omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Det står følgjande i planføresegner:

1.8 Plassering av bygg

- 1.8.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.
- 1.8.2 Garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje nærare enn 1m frå veg og/eller nabogrense. Dette gjeld og p-anlegg under bakken. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vera 5m.

2.3 Felt B3 – Blokk

- 2.3.1 Innanfor feltet kan det førast opp blokker. Byggjehøgden skal variera ved at bygga trappar seg etter terrenget. Bygningane skal ikkje vera høgare enn 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje (utan buareal).
- 2.3.2 Parkering skal leggjast til felles anlegg i underetasjen med nedkøyring frå felles gardsplass. Det skal etablerast 12–18 gjesteplassar i samband med felles gardsplass.
- 2.3.3 Trasé for gangveg 2 (G2) gjennom feltet er illustrerande. Vegen kan leggjast om og formast som ein del av uteområdet.
- 2.3.4 Frå felles gardsplass skal det sikrast gangsamband til Fe2, Fe3 og Fe4. Gangsambandet skal i kvart høve førast vidare til friområdet.
- 2.3.5 Området mellom felles gardsplass og fellesområda Fe2 og Fe3 skal opparbeidast som grøntområde / område for opphald og leik, slik at heile arealet mellom felles gardsplass og friområdet utgjer ein heilskap.
- 2.3.6 I samband med rammesøknad skal fjernverknad frå sjøsida visualiserast.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 90 % BRA.
Vidare stettar tiltaket reguleringsplanen sitt krav til utnyttingsgrad då tiltaket har samla utnytting på 81,2 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om parkering i underetasje og frå byggjegrænse regulert i planen for oppføring av altanar for hus 3.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon fra krav til parkering under bakken: Vi søker om å erstatte U etasje med parkering i carport plassert langs fjell og mot byggelinje i nordvest. Carporter vil bli bygget i treverk og tilpasses arkitekturen for bebyggelsen forøvrig. Løsning vil gi en bedre terrengtilpassing inn mot og delvis dekke deler av skjæring mot fjellsiden og vi vil unngå den lange rampe som vanskeliggjorde tilkomsten i den godkjente planløsningen.

Bebyggelsen vil sammen med carportløsningen gi en fin avtrapning og nedskalering av blokkbebyggelsen ved hus 1 og hus 2 med lavblokken på to etasjer og carportløsning mot eneboligbebyggelsen mot nord. Vi mener at løsningen som helhet vil være klart bedre både for naboskapet og bedre boligkvalitet til den nye omsøkte bebyggelse.

Å bygge carporter i stedet for parkering i anlegg med betongkonstruksjoner vil være ett klart bedre klimavalg og vil i tillegg gi en økonomisk bedre situasjon som vil gi JM mulighet for å slutføre byggetrinn 3.

Vi vurderer at fordelen er klart større enn ulempen, og at grunnlag for å gi dispensasjon derfor er tilstede.

Dispensasjon fra byggegrense for altan:

Vi søker herved om dispensasjon fra byggegrense for altaner på hus 3. Grunnet vridningen mot sør og formen på byggegrensen som er tilpasset en langsgående blokkbebyggelse er det ikke mulig å få plass til gode og funksjonelle altaner for bebyggelsen. Vi har imidlertid gode og rikelig med utomhusområde og fordelen med å snu bebyggelsen som omsøkt er klar en fordel for både omsøkte bebyggelse og naboskapet. Her er det stor bokvalitet i en romslig altan orientert mot sør og denne orienteringen er bedre for blokk 2. Vi vurderer at fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ikke.

Vi ber om at saken kan behandles raskt og at dere tar kontakt såfremt noe er uklart.

Uttale frå anna styresmakt

Saka ble sendt på høyring til anna styresmakt den 16.08.21. Det kjem ingen uttale i saka innafor fristen.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla 23.04.21.

Det kom ingen merknad i saka.

Plassering, høgd og avstand til nabogrense

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverkets plassering, medrekna høgdeplassering og byggverkets høgd. Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 09.04.21.

Bygning med gesimshøgd over 8 meter og mønehøgd over 9 meter kan berre førast opp med heimel i kommuneplan eller reguleringsplan, jf. pbl § 29-4 første ledd siste setning. Reguleringsplan for Løypetona bustadområde legg til grunn at maks mønehøgd er vist på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 1.11.1, og i følgje kartet kan bustadblokk 3 ha mønehøgd på kote +30 moh til +33 moh.

I følgje situasjonsplan datert 09.04.21 er mønehøgda på bustadblokk 3 på kote +29,85 moh og er i samsvar med planen og dermed i samsvar med pbl § 29-4 første ledd siste setning.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 22,5 moh og mønehøgde på kote ca. +29,85 moh.

Tiltaket er plassert delvis utanfor byggegrense i plan. Det er søkt dispensasjon frå byggjegranser.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup i samsvar med tilkopplingsløyve av 26.03.19 som ble gjeve i lag med igangsetjingsløyve for grunn-, betong, VA-i grunn og terrengarbeid i sak 16/2414.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Avkøyrse til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser carportplassering for 10 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/carportplassering og avkøyrse.

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.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert 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.

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 fr  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 n r 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. Vilk ra 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 dispensasjon kan medføre.

Formålet med regulert parkering i felles anlegg i underetasje er mellom anna å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarane, jf. TEK 17   5-1. Den aktuelle eigedommen vil etter parkering på bakkenivå ha eit hensiktsmessig privat utenomhusareal, samt tilgang til større fellesareal. I tillegg vil bruksarealet på blokk 3 reduserast, og administrasjonen kan difor ikkje sjå at formålet med regulert parkering under bakkenivå vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg vil det gi en fornuftig utnytting av tomten, samt auke bustadens kvalitet og utbyggjar moglegheit å ferdigstille påbegynt prosjekt ved dårleg  konomi.

Vidare er byggegrenser i hovudsak satt for å sikre avstand mellom bygg på eigedomane, slik at branntekniske krav, samt omsyn til lys og luft mellom eigedomar, vert ivareteke. Ansvarleg søkjar har opplyst at omsøkte altanar skal ikkje få innverknad på det branntekniske eller til omsynet til lys og luft. I tillegg til at det i dette tilfellet heller ikkje skal byggast noka i forkant av blokkbustaden, kan administrasjonen ikkje sjå at formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon frå byggegrense for utstikk av nokon delar av altanar her.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «*klart*» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Det er i seg sjølv ei ulempe å dispensere frå ein relativt ny reguleringsplan, på den andre sida er avviket

frå regulert byggjegrensa i dette tilfellet liten og har ingen negative verknader for arealbruken. Samt at det er tillat bygging over regulert nabogrensa for små tiltak som frittliggjande garasjar, carportar i denne konkrete reguleringsplanen pkt.1.8.2 og i andre reguleringsplanar i nærleiken i Mjåtveitmarka, Mjåtveitstø og Elvaåsen.

Administrasjonen er samd med søkjar i at omsøkte løysing med carportar i tre vil gi bette terrengtilpassing, dekke skjering mot fjellsida og vil unngå lange rampe som kan vanskeleggjer tilkomsten. Å byggje trecarportar vil gi bette klimaval og vil gi økonomisk bette situasjon til utbyggjar for å slutføre påbegynt prosjekt byggetrinn 3.

Siste blokk 3 inneheld berre 10 leiligheter i motsetning til blokk 1 med 29 leiligheter og blokk 2 med 41 leiligheter. Administrasjonen vurderer at det er forsvarleg å fråvike krav om parkering under bakkenivå for betydeleg mindre blokk 3 av både økonomiske og arealmessige grunnar.

Forvaltningspraksis i kommunen har våre positiv til små tiltak innafor byggjegrense regulert i planen når desse kjem ikkje i strid med planføremål, arealbruk, tomteutnytting og andre omsyn som skal ivaretaast. Frittliggjande små garasjar, uthus og carportar kan oppførast i strid med byggjegrensa i denne planen, altanar krev dispensasjon sidan de utforma som del av bygningskropp og er ikkje små frittliggjande tiltaka.

Ansvarleg søkjar argumenterer for dispensasjon med at ved vridinga mot sør vert det ikkje mogeleg å få plass til funksjonelle altanar for bustaden innafor byggjegrensa.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegrense i planen ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av nokon delar av altanar som det er søkt om dispensasjon for då bebuare får bette sol- og lysforhald.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå regulert parkering i underetasje og regulert byggegrense er oppfylte i dette, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå er klart større enn ulempene då utbyggjer ferdigstiller påbegynt prosjekt.

Ansvar

Ansvarleg søkjar, ABO Plan & Arkitektur AS (org.nr. 879 951 542), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

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.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en 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.: 21/7013

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg D1 - Situasjonsplan og terrengsnitt Hus 3
Vedlegg D2 - Arealoppstilling HUS 3

Vedlegg:

Vedlegg F1 - Basiskart

Vedlegg G1 - 5185-gjennomføringsplan-2020

Vedlegg E1 - Tegninger

Vedlegg Q1 - Situasjonsplan og parkering

Kopi til:

Jm Norge AS	Postboks 453	1327	LYSAKER
-------------	--------------	------	---------

Mottakarar:

Abo Plan & Arkitektur AS	Postboks 291	5203	OS
--------------------------	--------------	------	----