



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2555 - 22/80590

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

Dato:
24.10.2022

Avslag på søknad om tomannsbustad - gbnr 327/201 Moldekleiv

Administrativt vedtak.

Saknr: 1176/22

Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:

Bolig & Eiendom AS
Arkoconsult AS
Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå kravet om kravet til MUA og antall tomannsbustader vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 278,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 236,6 m² (busetnad 164,6² og parkering 72m²). Utnyttingsgrad er opplyst til 29,3 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå

- Antall etasjer pr. bueining jf. RP § 5
- MUA jf. KPA 1.6.13
- Antall tomannsbustader jf. RP § 3
- Rekkefølgekrav jf. KPA pkt. 1.5.6

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett dem 04.07.2022.

Sakshandsamingsfristen er 12 veker. Fristen forlengast med den tida den er på uttale hos eksterne mynde - inntil 4 veker. Fristen er 24.10.2022.

Planstatus

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

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå:

- Antall etasjer pr. bueining jf. RP § 5
- MUA jf. KPA 1.6.13
- Antall tomannsbustader jf. RP § 3
- Minste tomteareal jf. KP 1.6.14

Det er ikkje søkt om dispensasjon frå kravet om minste tomteareal. Denne mangelen er derimot ikkje utslagsgjevande for sakens utfall.

Det ble vidare søkt om dispensasjon frå rekkefølgekrav i KPA pkt. 1.5.6 etter at kommunen påpeikte at det var krav om det. Etter ein nærmare vurdering har kommunen vurdert at tiltaket ikkje trenger dispensasjon frå dette.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. *Antall etasjer – jfr. reguleringsplanens § 5*
2. *Uteoppholdsareal – jfr. KPA 1.6.13*
3. *Antall boenheter/boligtype, for å bygge tomannsbolig på tomt nr. 58 – jfr. reguleringsplanens § 3*

3.1 Boligtype:

Det følger av reguleringsbestemmelsene at det er forutsatt tomannsboliger på tomtene 47-52 og 64-65. Her er ikke tomt nr. 58 nevnt og det tolkes dithen at det ikke er forutsatt tomannsbolig på denne tomten. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen for å bygge en tomannsbolig/2 boenheter på tomt nr. 58.

Bakgrunnen for bestemmelser om antall boenheter i et planområde er å styre boligstrukturen mht. utseende og lys og luft mellom bygg innen et område. Videre vil antall enheter ha mye å si for totalbelastningen mht. teknisk infrastruktur (VVA) i planområdet.

I denne saken, mener vi at en dispensasjon ikke vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn, bl.a. fordi det kun er tale om utbygging av en resttomt i et allerede etablert boligområde. Tomt nr. 58 er en av de siste tomtene som skal bygges ut. Eksisterende infrastruktur er på plass og en marginal endring fra en til to boenheter samlet i feltet utgjør etter vår vurdering ingen merkbar endring.

Videre må det nevnes at flere av nabotomtene er bygd ut med tomannsboliger, selv om det er angitt som eneboligtomter i reguleringsplanen. Det vises i denne forbindelse til gbnr. 327/176 som er tomt nr. 63. Det samme gjelder også tomt nr. 59 (Heiane 47 A+B), nr. 57 (Heiane 45 A+B) og nr. 53 (Heiane 41 A+B). Vi mener det er naturlig at også tomt nr. 58 tillates bebygd med tomannsbolig.

Etter dette kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt i særlig grad.

3.2 Etasjeantall:

Reguleringsplanen tillater kun bygg i en etasje, jfr. § 5. Bakgrunnen for dette er å styre bebyggelsens høyde og begrense mulighetene for at enkeltbygg blir for dominerende sammenlignet med omgivelsene. I denne saken mener vi imidlertid at det bør være tillatt å bygge i to etasjer innenfor rammen av plan, da reguleringsbestemmelsen åpner for at bygningsmyndigheten kan vurdere å tillate dette i konkrete tilfeller. Dette fremgår av § 5 som angir at «*bygningrådet kan i visse høve gi løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.*»

Vi velger uansett å søke om dispensasjon, men mener at det prinsipielt kan innfortolkes en adgang til dette direkte i bestemmelsen, slik at det ikke er behov for dispensasjon. Forutsatt krav om dispensasjon, vil dette uansett ikke være et vesentlig avvik, da bygget ikke fremstår som dominerende på noen måte. Det innordner seg fint i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det vises f.eks. til at naboeiendommen i sør ligger vesentlig høyere enn omsøkte eiendom (se snitt B-B). Vi ser også at nabotomt gbnr. 327/176 ligger høyere planert enn vår tomt. Vi kan derfor ikke se at skulle være vesentlige argumenter mot å godta tiltaket slik omsøkt.

3.3 Uteoppholdsareal:

Bakgrunnen for krav til uteoppholdsarealer er å sikre boliger gode utearealer til adspredelse og hvile, både med hensyn til størrelse og kvalitet. I denne saken er det krav til 200 m² uteoppholdsareal per boenhet. Dette skulle tilsi et areal på 400 m² samlet. Slik vi vurderer det, er kravet noe i overkant av det som er vanlig etter dagens norm. I denne saken mener vi at tilgjengelig areal er mer enn stort nok til å sikre boligene gode utearealer, både kvalitativt og arealmessig. Det er avsatt private utearealer i form av 15 m² store terrasser til hver av boenhetene. I tillegg er det ca. 177 m² hageareal på bakkeplan fordelt på de to boenhetene. Ut fra en samlet vurdering, finner vi at en ikke tilsidesetter de bakenforliggende hensyn i særlig grad. Vi kan heller ikke se noen grunn til at tomten skulle ha større utearealer enn de andre tomtene i nabolaget. Slik reguleringsplanen fremstår, har flere av de andre tomtene i nærheten

mindre utearealer i forhold til antall boenheter enn i vår sak. En dispensasjon kan derfor ikke ses på som et vesentlig brudd på lokal byggeskikk. Da kan det vanskelig hevdes at det er en vesentlig tilsidesettelse av de bakenforliggende hensyn.

4. Felles drøftelse av fordeler og ulemper:

Fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er at en får utnyttet tomten på best mulig måte. Den er bratt og avhengig av at en bygger slik planlagt for å unngå for store terrengendringer med dertil store forstøtningsmurer. Videre er det en fordel å bygge flere enheter på en tomt av denne størrelsesorden slik at en imøtekommer etterspørsel etter flere boliger. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med nabointeresser og det er ikke innkommet merknader av betydning i saken.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak bestemmelsene. Fordelene anses «klart større» enn ulempene, jfr. pbl. §§ 19-1 – 19-2.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg- vatn- og avløp:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale på søknad om dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan.

1. Antall etasjer – jfr. Reguleringsplanens §5:
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt dispensasjon frå antall etasjer på bygg.
2. Uteopphaldsareal:
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt dispensasjon frå krav om uteopphaldsareal, så lenge tomannsbustad har noe uteopphaldsareal som har god kvalitet.
3. Antall boeininger/bustadtype:
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt dispensasjon for å bygge tomannsbustad på tomta så lenge det er nok areal til å etablere tilstrekkeleg med parkeringsareal, snuareal, samt areal til å etablere avkjørsle ihht tekniske krav til avkjørsler frå offentleg veg gitt i veglova, forskrifter og vegnormalar.

Dispensasjon frå rekkefølgjekrav:

Når det gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav som gjeld vegkryss ved Krossnessundbrua har Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning ingen innvending mot at det vert gitt dispensasjon. Tomta det søkast dispensasjon for, er ei rest tomt som ligg i eit allereie utbygd område. Vi kan ikkje sjå at utbygging av ei enkelt tomt vil ha noko stor innverknad på dagens vegsituasjon. Dersom det hadde vore fleire utbygde tomter i reguleringsplanen, ville situasjonen ha vore annerteis.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad:

Vi kan ikke se at tiltaket overskrider tomtegrense mot nabo, slik det hevdes i nabomerknaden.

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

Da vi tidligere uttalte oss til Arvid Rikstad visste vi ikke at det var snakk om dispensasjonssøknader. Vi vil derfor nå gi uttrykk for følgende bemerkninger.

- Til pkt 3.1 Boligtype

Vi er tilknyttet kommunal vanntilførsel, bog kloakknett ved hjelp av kloakkpumpe på egen eiendom. Vi vil derfor stille spørsmål om to boenheter vil gå ut over kapasiteten vi trenger for at dette fungerer tilfredsstillende for oss.

Til pkt 3.2 Etasjeantall

Vi ser at planlagt bolig med to etasjer vil komme vesentlig høyere enn vår tomt og gi større innsyn. Dessuten er det fra vår side det blir mest sollys, og naturlig å oppholde seg.

- Til pkt 3.3 Uteoppholdsareal

Dersom det dispenseres fra krav om uteareal pr boenhet, tror vi det vil kunne føre til at det blir mindre attraktivt å bli boende over lengre tid og det blir mindre stabilitet i nabolaget.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad:

Det vises til at bakgrunnen for at det kommer merknader nå er at det søkes om dispensasjon. Vi presiserer at dispensasjonssøknaden ikke fører til endringer i prosjektet i forhold til tidligere varsel. Boligtype, størrelse, mm. er uendret.

Ad pkt. 3.1: Det er søkt om tilknytning til kommunalt VA- anlegg for to boenheter. Dette er godkjent, og kommunen har vurdert at kapasiteten er god nok for to boenheter. Dette vil således ikke få noen negativ virkning for nabo.

Ad pkt. 3.2: Boligen f r to boenheter, men vil ikke avvike noe særlig fra bebyggelsen i nabolaget ellers. Nabo ved gbnr. 327/176 bor selv i del av en tomannsbolig på tomt definert som eneboligtomt (nr. 63). Det samme gjelder også tomt nr. 59 (Heiane 47 A+B), nr. 57 (Heiane 45 A+B), nr. 53 (Heiane 41 A+B). Vi mener det er naturlig at også tomt nr. 58 tillates bygd med tomannsbolig. Ut fra det vi kan se av terrengprofilene vil omsøkte tomt ligge lavere enn nabotomter i sør og  st. Vi kan derfor ikke se at bygget skulle gi vesentlig ulempe for nabo i form av mindre lys og sol. Uteplass og balkonger kommer i nordenden av tomten og vil derfor ikke føre til innsyn.

Ad pkt. 3.3: Vi kan ikke se at en dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal skulle føre til en destabilisering av nabolaget. Det vises også her til at det er flere tomannsboliger i området som er bygget på tomter avsatt til enebolig. Disse er ikke større enn omsøkte tomt. Dette tilsier at en har godkjent tilsvarende forhold i tidligere saker, med eller uten dispensasjon. Området er på mange m ter «omregulert» gjennom faktisk utbygging over lengre tid. Tiltaket representerer i så måte ingen endring.

Etter dette mener vi at nabomerknadene ikke kan tillegges avgjørende betydning for utfallet i saken.

I følgje søkjar har det kome inn to merknader. Kommunen kunne ikkje sjå at den andre merknaden vart lagt med. Dette f r derimot ikkje betydning for sakas utfall.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.12.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,2 meter. Eigar av gbnr. 327/141 har i dokument datert 27.01.2022 samtykka til at tiltakets plassering. Det føreligg og samtykkje fr  gbnr. 341/1 og 327/50

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 42,42 og mønehøgde på kote ca. + 49,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det føreligg godkjent r yrleggarmelding for tilknytning til kommunalt vatn og avlaup datert 28.01.2022.

Tilkomst, avk yrsle og parkering

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

Avk yrsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

Terrenghandsaming

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyn 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 innafør 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.

Det søkjast dispensasjon frå kravet om antall etasjar pr. bueining, krava til MUA og kva tomter det kan byggjast tomannsbustader på.

I følgje RP § 5 skal bustader førast opp i 1 høgde. Tiltaket held seg innanfor høgdekrava i plan- og bygningslova elles. Bygget plasserast i terreng med inngang frå andre etasje, slik at bygget ikkje frfstår dominerande. Tiltaket er dessutan plassert i ytterkanten av bustadfeltet.

I følgje RP § 3 kan det førast opp tomannsbustader berre på tomtane som er lista opp i føresegna. Tomta som det søkjast om utføre tiltaket ble tilførd gjennom ein mindre vesentleg reguleringsendring i 2001, det vil sei at den aktuelle tomte ikkje blei tatt med i utforminga av føresegna. Det må på derimot leggjast vekt på at KP pkt. 1.6.14 stiller krav om minste tomteareal på 1000 m², nokre dette tiltaket ikkje tilfredsstillar med sine 806 m². Det er ikkje søkt dispensasjon frå dette, og blir difor ikkje grunnlaget for avslaget. Men tomtens storleik og antall bueiningar har ein betydning for kravet til uteopphaldsareal (MUA). I følgje KPA pkt. 1.6.13 er et krav om minimum 200 m² pr. bueining. Tiltaket sikrar totalt 177m² hageareal fordelt på to bueiningar. I tillegg til 15m² terrasse på kvar bueining. Avviket er i stort samanlikna med kravet om 400m² for heile tiltaket. Det hadde vore enklare å helde seg innanfor kravet til MUA og minste tomteareal dersom søknaden gjaldt einebustad.

Etter ein samla vurdering har kommunen kome til at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til MUA ikkje er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er mogleg å oppfylle både krava til MUA og minste tomteareal ved å søkje om einebustad.

Nabomerknad

Nabomerknader blir ikkje tatt ytterlegare stilling til då tiltaket er avslått.

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.: 22/2555

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak
Søknad om tillatelse i ett trinn- gbnr 327/201 Moldekleiv
Situasjonsplan_2021258A10
Tegning ny fasade_2021258A03 - FASADE OG SNITT
Tegning ny fasade_2021258A04 - FASADER
Tegning ny plan_2021258A01 - KJELLERPLAN
Tegning ny plan_2021258A02 - HOVEDPLAN OG SNITT
Tegning nytt snitt_2021258A03 - FASADE OG SNITT
Tegning nytt snitt_2021258A11 - TERRENG OG MURPROFILER
Tegning nytt snitt_2021258A12 - TERRENGPROFIL B-B
Følgelbrev

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
Bolig & Eiendom AS	Stølen 26	5911	ALVERSUND