



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2555 - 23/24327

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

Dato:
09.04.2023

Avslag på søknad om tomannsbustad - gbnr 327/201 Moldekleiv

**Administrativt
vedtak.**

Saknr: 336/23

Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype:

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

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå kravet til minste tomteareal 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. 280,4 m² og bygd areal (BYA) ca. 242,5 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 30 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt opparbeiding av avkøyrsløp og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå:

- Antall etasjar pr. bueining jf. RP § 5
- Antall tomannsbustader jf. RP § 3
- Minste tomteareal jf. KP pkt. 1.6.14

Det vert elles vist til reviderte søknad motteken 19.12.2022.

Historikk:

Det ble opphavleg søkt om oppføring av tomannsbustad i søknad datert 17.03.2022. Søknaden ble avslått i vedtak med saksnr. 1176/22 datert 24.10.2022, da vilkåra for dispensasjon ikkje var oppfylt.

Søkjer sendte inn revidert søknad den 19.12.2022. Endringa går hovudsakeleg ut på at det er økt MUA frå ca. 207 m² til 400 m² slik at ein unngår dispensasjon frå kravet til 200 m² MUA pr. bueining i KP 1.6.13.

Sakshandsamingsfrist

Revidert søknad var motteken 19.12.2022. Sakshandsamingsfrista er 12 veker frå denne dato.

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.

Det er søkt dispensasjon med følgjande grunngjeving:

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. *Antall etasjer – jfr. reguleringsplanens § 5*
2. *Antall boenheter/boligtype, for å bygge tomannsbolig på tomt nr. 58 – jfr. reguleringsplanens § 3*
3. *Minste tomteareal, jfr. KPA pkt. 1.6.14*

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 vesentlig 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.

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. Det vises blant annet til at en er innenfor høydebegrensningene i plan -og bygningsloven når det gjelder gesims -og mønehøyde. Videre er bygget mindre dominerende enn normalt ettersom det har flatt tak, noe som reduserer høyden, se vedlagte terrengprofiler. Det vises ellers til at naboeiendommene ligger noe høyere planert enn tiltaket. Disse forholdene gjør at tiltaket samlet sett glir godt inn i omgivelsene. Hensynene bak etasjeantallsbegrensningen blir således ikke vesentlig tilsidesatt.

3.3 Minste tomtestørrelse:

Det følger av KPA pkt. 1.6.14 at minstekravet til tomtestørrelse for tomannsboliger er 1000 m². I denne saken er tomten 806 m² og det må derfor søkes om dispensasjon.

Bakgrunnen for bestemmelsen må ses i sammenheng med krav til størrelse på uteoppholdsarealene. En stor tomt sikrer tilstrekkelig plass til lek og adspredelse for alle aldersgrupper. Vi kan i denne saken vise til et samlet uteoppholdsareal på 400 m², likt fordelt mellom boenhetene. Det faktum at tomten i seg selv er noe mindre, vil således være av mindre betydning enn ellers og får ingen stor innvirkning på kvalitetene ved tiltaket ellers. Vi kan derfor ikke se at hensynene bak minstekrav til tomtestørrelse blir vesentlig tilsidesatt.

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 blei henta inn uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg- vatn og avløp i førebindels med opphavleg søknad:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespumad 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. Uteoppfallsareal:
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt dispensasjon frå krav om uteoppfallsareal, så lenge tomannsbustad har noe uteoppfallsareal som har god kvalitet.
3. Antall boeiningar/bustadtype:
Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har ingen innvendingar mot at det vert gitt dispensasjon for å bygge tomannsbustad på tomte 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 rekkefølgekrav:

Når det gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav som gjeld vegkryss ved Krossnessundbrua har Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning ingen innvendig 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 ubygde tomter i reguleringsplanen, ville situasjonen ha vore annerteis.

Vestland fylkeskommune uttalte seg ikkje i saka.

Revidert søknad ble ikkje sendt på ny høyring.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Merknadar frå eigar av gbnr. 327/50 til opphavleg søknad:

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 Uteoppfallsareal

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 kommenterte 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 bebygd med tomannsbolig. Ut fra det vi kan se av terrengprofilene vil omsøkte tomt ligge lavere enn nabolagtomter 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.

Merknadar fr  eigarar av gbnr. 327/169 og 327/167 til revidert søknad:

Nye tegninger med takterrasse vil være til betydelig sjenanse for oss. Takterrassen vil komme rett utenfor stuevindu/uteplass og vil medføre innsyn både for oss og dem, samt sjenanse iform av lyd som føres oppover. Utsikten fra vår eiendom vil bli betydelig negativt forringet. Hadde ikke innvendinger på forrige varsel, men dette motsetter vi oss.

Ansvarleg søkjar kommenterte nabomerknad:

Naboeiendommen ligger ca. på kote 49,5. Omsøkte takterrasse kommer omtrent på samme høyde. Dette er imidlertid ingen vesentlig annen situasjon enn for flere av nabolagtomtene i området. I et nabolag vil boligbyggene ofte ligge på samme høyde. Det vil da være naturlig å tenke andre tiltak for å skjerme tilgjengelige utearealer mot innsyn. Dette kan typisk gjøres med hekk eller annen beplantning. Vi bemerker at nabo selv har en tomannsbolig, der tilsvarende problematikk ville være aktuelt dersom de selger en halvpart av tomannsboligen.

Videre må det bemerkes at omsøkte bygg vil bli lavere enn først planlagt ettersom en har gått fra m nt tak til flatt tak. Ved å gjøre dette har en frigjort siktlinjer for nabo i betydelig grad fordi høyden på bygget er redusert.

Samlet sett, mener vi derfor at nabomerknadene ikke kan tas til følge, og det reviderte tiltaket bør således godkjennes.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.12.2022.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsl og parkering

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

Avkøyrsl til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal parkering/garasjeplassering og avkøyrsl. 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 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 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.

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 fremstår 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 tomta ikkje blei tatt med i utforminga av føresegna. Det er etter administrasjonens vurdering meir sannsynleg at denne tomta ville vert regulert til ein bustad dersom det hadde vore teke stilling til dette i opphavlege vurderinga. Dette skuldast hovudsakeleg KP pkt. 1.6.14 som stiller krav om minste tomteareal på 1000 m², nokre denne eigedommen ikkje tilfredsstillar med sine 806 m². Tiltakshavar har sørga for at MUA krava for tomannsbustader (400 m²) er oppfylt, men på grunn av at det er så lite areal igjen på eigedommen må nesten halvparten av kravet dekkjast gjennom bruk av terrassar.

Resultatet er at det blir større innsyn mellom gbnr. 372/201 og 327/169 enn det hadde vore dersom det ikkje blei søkt om takterrasse. Som søkjaren nemner i sin kommentar til nabomerknaden er det påreknleg med noko innsyn ved utbygging i nabolag.

Kommunen er delvis einig i dette, men eit slikt argument står sterkare på eigedommar der det ikkje er nok areal til alternative løysningar. Dette står seg ikkje like sterkt i tilfella der tiltaket krev dispensasjonar som kunne ha vore unngått dersom ein bygde einebustad i samsvar med både reguleringsplan og overordna plan.

Kommunen kan heller ikkje sjå at det er andre bustader i nabolaget med terrasse på tak. Det må også påpekast at sjølv om det er overlapping av omsyna bak kravet til MUA og kravet til minste tomteareal, inneberer ikkje oppfyljing av den eine at det utan vidare skal gjevast dispensasjon etter den andre. Dei er sjølvstendige. Hensiktsmessig utforming av tomt og bustad må gå framfor behovet for tilpassing gjennom dispensasjonar for å oppnå ønskja bygningstype.

Kommunen kan ikkje sjå at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon frå minste tomteareal og antall tomannsbustader ikkje er oppfylt.

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.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS

SEN

Bolig & Eiendom AS

Stølen 26 5911

ALVERSUND