



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4795 - 23/66678

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
29.08.2023

Løyve til oppføring av tomannsbolig og vesentlig terrenginngrep -
gbnr 24/161 Fammestad

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 895/23

Tiltakshavar:

Bolig & Eiendom As

Ansvarleg søker:

Arkoconsult As

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå punkt 4.1.5. i reguleringsplan for Jydalen Fammestad for oppføring av tomannsbolig. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i ett trinn til oppføring av tomannsbolig på eigedom gbnr 24/161. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.04.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og privat kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg.

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

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 295,07 m² og bygd areal (BYA) ca. 295,07 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 20,22 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Jydalen Fammestad plan id: 1263_201510 sitt føresegn § 4.1.5 om område regulert for einebustad med 1 sekundærbustad.

Det vert elles vist til søknad mottaken 14.06.2023.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.06.2023 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Jydalen Fammestad plan id: 1263_201510 er definert som bustad.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå Jydalen Fammestad plan id: 1263_201510 sitt føresegn § 4.1.5 om område regulert for einebustad med 1 sekundærbustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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.

I denne saken vil vi i første omgang vise til at det er kun snakk om 1 ekstra boenhet. Det er med andre ord ikke tale om en drastisk overskridelse av hva som er regulert. Videre vil vi vise til at bestemmelsen åpner for at det kan etableres sekundærbolig i eneboligene. Av den grunn er det i planprosessen lagt opp til at det kan bo to familier per bolighus, slik at infrastrukturen, herunder vei, vann og avløp, allerede i stor grad er sikret.

I tillegg vil vi vise til at tomten ellers er egnet for en tomannsbolig. Tiltaket tilfredsstiller blant annet krav til grad av utnytting, uteoppholdsareal og parkeringsareal.

Vi ser at en tomannsbolig vil tilsidesette formålet bak bestemmelsen, men ikke i vesentlig grad. En tomannsbolig vil slik vi ser det ikke i vesentlig grad stride mot den øvrige områdebebyggelsen. Vi mener det tiltenkte tiltaket tilpasser seg den øvrige bebyggelsen på en fin måte, både med tanke på estetikk og volum.

Basert på dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det dispenseres fra gjeldende plan.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tomten i større grad tilpasses opparbeidet vei i planområdet. Terrenginngrepet vil skape en fin, helhetlig og sammenhengende flate. Dette gjør at det kan føres opp rimelige boliger. Disse blir igjen bli solgt for en rimelig pris, noe som gjør det rimeligere for familier å kjøpe boliger.

Videre er det er det mye overskuddsmasser i området som må fordeles. Det er dermed svært samfunnsøkonomisk at massene benyttes om igjen i samme områder. Dette vil skape en fin massebalanse i området og bevarer eksisterende arter.

I tillegg vil vi fremheve kommunens ønske om å trekke til seg folk til kommunen. Utbygger har planlagt et godt boligprosjekt, og en tomannsbolig vil derfor åpne for muligheten til å trekke til seg flere folk til kommunen – både yngre og eldre ettersom boligen vil bli tilgjengelig for alle. Å kunne utnytte eiendommen til en tomannsbolig vil derfor, etter vår mening, være i samsvar med overordnende kommunale planer og fortettingsstrategier.

Vi mener også at det er svært positivt at det etableres en tomannsbolig som kan sies å ha livsløpsstandard, slik at alle har mulighet for å etablere seg i området og bruke boligen i alle livsfaser.

Avslutningsvis ønsker vi å fremheve at ved å gi dispensasjon sikrer man en hensiktsmessig utvikling av eiendommen, og tiltaket vil være i tiltakshavers interesse for å kunne utvikle eiendommen i tråd med sine eierinteresser.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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 Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.04.2023.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,8 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 37,40 og mønehøgde på kote ca. + 42,06.
Det er søkt om planeringshøgde på kote + 37,25.

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 utsleppsløyve i vedtak datert 09.04.2019 i Sak 205/19 og ferdigattest for avløpsanlegget er datert 12.07.2019. Utsleppsløyve gjeld felles avløpsannlegg for eigedomene som inngår i reguleringsplanen for Jydalen. Det er gjeve utsleppsløyve for om lag 50 PE for biologisk/kjemisk minirensannlegg. .

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Eigar av gnr. 24 bnr. 160 har i dokument datert 11.05.2023 samtykka til at fyllinger blir plassert med minsteavstand på 0 meter frå felles grense. . Eigar av gnr. 24 bnr. 154 har i dokument datert 16.05.2023 samtykka til at fyllinger blir plassert med minsteavstand på 0 meter frå felles grense.

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.

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 ikkje krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

Omsynet bak regulering av antall bustader i reguleringsplanar er å sikra at kritisk infrastruktur er dimensjonert for å tåla det antallet einingar som er regulert. I tillegg er hensikta å regulere slik at området får ein heilskapleg utforming, både praktisk og estetisk.

I denne saka er området regulert for einebustad med ein sekundærbueining. Ein tomannsbustad vil derfor ikkje medføre fleire bueingar enn det området i utgangspunktet er regulert for. Den omsøkte tomannsbustaden har planlagt BYA på 295,07. Det er omtrent same storleik som ein einebustad på same eigedom etter dagens standard ville være på.

Totalt sett vurderer kommunen at skilnaden mellom ein tomannsbustad og ein einebustad med sekundærbustad er liten, og medføre ikkje at omsynet bak reguleringsplanen sine føresegn vært vesentleg tilsidesett. Planen legg opp til etablering av 8 bueingar på dei fire tomtene.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet føresegn om bustadtype i reguleringsplanen vært vesentleg tilsidesett, og vurderar at fordelane med å gje løyve er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå Jydalen Fammestad plan id: 1263_201510 sitt føresegn § 4.1.5 om område regulert for ein bustad med 1 sekundærbustad er oppfylt.

Det søkast subsidiært om dispensasjon frå reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng jf. § 1.2.1. Kommunen vurderer at det ikkje er naudsynt med dispensasjon får denne bestemmelsen.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 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 byggteknisk 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 kommunen 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.

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.

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

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/4795

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

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