



Julian Kobus Arkitektkontor
Apeltunvegen 40
5222 Nesttun

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/75 - 23/767

Saksbehandlar:
Stefan Karlstrøm
stefan.karlstrom@modalen.kommune.no

Dato:
08.03.2023

Rammeløyve - Tomannsbustad i Mo - Gbnr. 76/103

Administrativt vedtak Teknisk etat sak nr:

Vi syner til dykkar søknad datert 21.02.23 . Det er gjort slikt vedtak i saka.

Vedtak

Modalen kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplanen pkt. 3.1.1 for å bygge ein tomannsbustad på ei tomt regulert til einebustad, samt rammeløyve for tomannsbustad med tilhøyrande carportar og utebuer på gbnr. 76/103.

Vilkår:

Det må søkjast igangsetjingsløyve før arbeida kan ta til. I tillegg til ansvarsrettar osv må søknad om igangsetjing oppfylle vilkåra som kjem fram i saksutgreiinga.

Lovheimel

Dispensasjonen er fatta med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2.
Rammeløyvet er fatta med heimel i pbl. § 21-4, jf. §§ 20-1 a og 20-3.

Føresetnader med heimel i lovverket

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, alltid vere på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Det blir lagt til grunn at alle relevante funksjonar og ansvarsområde i tiltaket vert dekkja med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
3. Er det ikkje søkt igangsetjingsløyve og arbeidet sett i gang innan tre år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

4. Bygningane må ikkje takast i bruk før ferdigattest evt. mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl. § 21-10.
5. Bygningane må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
6. Det må utførast intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikkje strid mot føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Modalen kommune legg til grunn at ansvarleg søker vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak.

Saksutgreiing:

Det er søkt om rammeløyve for tomannsbustad med tilhøyrande carportar og utebuer. Tomannsbustaden får eit samla BRA på 239 m², og eit BYA på 135 m²

Kvar carport med utebu vert på BRA 20 m², samla 40 m² og eit BYA på 22 m², samla 44 m².

Maks utnyttingsgrad for tomta er definert til at grunnflata av bygg ikkje må vere meir enn 1/3 av tomta sitt areal. Tomta er 633 m², som gjev ein maks utnytting på 211 m². Samla BYA for omsøkte tiltak er 179 m².

Planstatus

Tomta ligg i regulert område, reguleringsplan *Kyrkjeteigen*, planID 20000001, og er avsett til *bustad*. Tiltaket er vurdert til å vere i tråd med reguleringsplanen, med unntak av at tomta er regulert til einebustad. Det er søkt om dispensasjon for å bygge tomannsbustad.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 første ledd den 02.02.23. Det er ikkje registrert merknader til nabovarselet innan fristen.

Samordningsplikten

Når tiltaket krev løyve, samtykke eller uttale frå andre mynde har kommunen samordningsplikt etter pbl. § 21-5.

Etter byggesak sin vurdering er ikkje dette aktuelt for omsøkte tiltak.

Privatrettslege tilhøve

Etter pbl. § 21-6 skal byggesak som hovudregel ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, så framt det ikkje framstår som openbart for byggesak at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset.

Etter det vi kan sjå er det ikkje openberre privatrettslege utfordringar i saka, og vi minner om at byggeløyver ikkje får nokon verknad for privatrettslege tilhøve.

Tidsfristar

Søknaden kom inn 21.02.23, og kommunen har handsama saka i tråd med lovpålagte fristar i pbl. § 21-7.

Ansvar:

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka.

Funksjon	Ansvar	TK	Føretak
SØK		1	Julian Kobus Arkitektkontor Org.nr. 914 330 165

PRO	Arkitektur	1	Julian Kobus Arkitektkontor Org.nr. 914 330 165
-----	------------	---	--

Vi minner om krava til ansvarsrett i pbl. kap 23. Vi syner til gjennomføringsplan versjon 1 og erklæringar om ansvar for meir detaljer om ansvarstilhøva.

Infrastruktur

Jf. pbl. § 27-1 skal tiltaket koplast til offentlig vassverk, og vi ber om at det vert sendt inn revidert situasjonsplan som syner kor vassledninga skal gå til søknad om igangsetjing. Dersom ledninga går over andre tomter, vert det ikkje gjeve ferdigattest før det føreligg tinglyst rett til å føre vassledninga over dei aktuelle tomtene.

Jf. pbl. § 27-2 skal tiltaket koplast til offentlig avløp, og vi ber om at det vert sendt inn revidert situasjonsplan som syner kor avløpsledninga skal gå til søknad om igangsetjing. Dersom ledninga går over andre tomter, vert det ikkje gjeve ferdigattest før det føreligg tinglyst rett til å føre avløpsledninga over dei aktuelle tomtene.

Vidare må det føreligge stadfesting frå VA-avdelinga i kommunen på at tiltaket skal koplast til offentlig VA-nett til søknad om igangsetjing. Ta kontakt med Njål Eidsnes, telefon 959 13 554, e-post [njål.bolstad.eidsnes@modalen.kommune.no](mailto:njal.bolstad.eidsnes@modalen.kommune.no) for vidare avklaring.

Jf. pbl. § 27-4 er tomta sikra lovleg åtkomst til kommunal veg som er open for alminneleg ferdsel, på følgjande vilkår:

1. Avkøyrsla til kommunal veg skal ha fri sikt i minimum høgd av 0,5 meter over planum i tilstøytane veg.
2. Det må vere opparbeidd snuplass på eigen grunn, slik at det ikkje blir nødvendig å snu på offentlig veg.
3. Det må ikkje gravast i eller gjerast skade på den kommunale vegen sin fyllingsfot.
4. Dersom avkøyrsla går over ei vegggrøft, må det leggjast eit røyr. Røyrret må vera tilstrekkeleg langt og leggjast slik at grøfta ikkje blir skadd, og slik at grøftevatnet får renne unna. Røyrret må ha ein dimensjon som er tilstrekkeleg for å handtere venta vassmengder på staden.

Naturfare

Tomta ligg i aktsemdsområde for flaum, snøskred, steinsprang og marin leire. Det må sendast inn naturfare-faglege rapportar som dokumenterer at tiltaket stettar krava til tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følge av natur- eller miljøforhold etter pbl. § 28-1.

Naturmangfald

Søk på artsdatabanken og naturbase gav ikkje funn av særskilde naturverdiar som er relevant for tiltaket. Vi vurderer difor at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jf. Naturmangfaldlova (nml) § 8.

Tiltaket si samla belastning på økosystemet er liten, og vil i liten grad kunne skade miljøet, jf. nml § 10.

Dersom tiltaket fører til miljø-ødelegging av noko slag, skal skade dekkjast av tiltakshavar, om desse ikkje er urimelege utifrå tiltaket sin karakter og kva skaden gjeld, jf. nml § 11.

Vi føreset at tiltaket vert utført etter best tilgjengeleg praksis/utstyr/teknikkar, jf. nml § 12. Preaksepterte ytelsar etter TEK vil normalt stetta kravet om best tilgjengeleg.

Kulturminne og/eller antikvariske verdiar

Kommunen har undersøkt Riksantikvarens kulturminnesøk og SEFRAK-registeret, og kan ikkje finne at det er registrert kulturminne eller tiltak med antikvariske verdier i tiltaksområdet.

Vi minner om at dersom det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og kulturminnemyndet varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd.

Utforming av tiltak

Tiltaket får tilstrekkeleg visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve sin funksjon og sine omgjevnader til å stette krava i pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Universell utforming/tilgjenge

Tiltaket er ein tomannsbustad, og skal utformast etter krav til tilgjengeleg bueining i første etasje.

Plassering

Tiltaket er tråd med regulerte byggegrenser og avstandsreglene i pbl. § 29-4.

Tekniske krav

Eit kvart tiltak skal prosjekterast og utførast i tråd med pbl. § 29-5 og TEK17. Tekniske installasjonar skal i tillegg oppfylle krava i pbl. § 29-6 med forskrifter.

Vidare skal eit kvart produkt som skal inngå i eit byggverk ha dokumenterbare, forsvarlege eigenskapar, jf. pbl. § 29-7.

Avfall

Tiltaket skal tilfredsstille krav til forsvarleg avfallshandtering, jf. pbl. § 29-8 og TEK17 kap. 9. Alt avfall som kjem av tiltaket, og som ikkje vert gjenbrukt i eiga verksemd må leverast til godkjend mottak.

Dispensasjon

Dispensasjonssøknaden stettar krava i pbl § 19-1 ved at han er skriftleg, nabovarsla og grunngjeven.

Søklar sin dispensasjonssøknad (utklipp):

Det søkes om oppføring av tomannsbolig på tomt regulert til eneboligtomt.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å ivareta tilstrekkelig areal for luft og lys, utearealer

mm. mellom bebyggelsen. Det er å forhindre at store bygninger kommer for nært

nabogrense, samt å sikre sol og lys til naboeiendommer. Både estetiske og

sikkerhetsmessige hensyn er inne i bildet her, med vekt på blant annet brannsikkerhet.

Slik som omsøkt bygg er prosjektert vil både avstand til nabogrense, avstand mellom bygg ligge innenfor regelverket. Alle branntekniske krav vil være ivaretatt. Boligen vil holde seg innenfor reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttingsgrad, som er maks 33,3% BYA.

Det er også nok med MUA areal. Krav til parkeringsplasser er dekket. Denne tomannsboligen har en størrelse av en enebolig. Vi mener at en slik moderat fortetning er meget positiv.

I nærmeste avstand til prosjekterte tomannsboligen finnes det allerede tomannsboliger.

Område er også avsatt til bustader i kommuneplanen arealdel -som er en overordnet plan. Et slik formål tillater bygging av tomannsboliger.

Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra formålet i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved å kunne bygge tomannsbolig slik den er omsøkt er større enn ulempene.

Herved søkes det om dispensasjon fra gjeldende formål. Vi håper kommunen kan imøtekomme denne søknaden.

Regionale og statlige styresmakter sine uttaler

Etter vår vurdering vert ikkje nasjonale eller regionale interesser råka av omsøkte tiltak, så dispensasjonssaka er ikkje sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Vurdering

Etter pbl § 19-2 andre ledd, skal kommunen ikkje gje dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Vilkår er kumulative. Dette inneber at kommunen berre har høve til å gje dispensasjon om begge vilkåra i regelen er oppfylt.

Vurdering av vilkåret i § 19-2, andre ledd, første setning:

Omsyna bak reguleringsplanen pkt. 3.1.1 om at det berre er opna for bygging av einebustader, er å sikre at Mo ikkje vert for tettbygd, men held sitt preg med småhusbusetnad og luftige bustadtomter med god bukvalitet.

Det skal være høg terskel for å gje dispensasjon frå reguleringsplanar, men det søkjast her om ei tomannsbustad som i høve storleik, høgder, avstand til nabo og øvrige krav i reguleringsplanen held seg til reglane for einebustad. Ein tomannsbustad vil normalt føre til fleire folk og meir trafikk enn ein einebustad, men dette er flate, relativt romslege tomter med god tilkomstveg og gode uteområde, så kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome vesentleg i strid med omsyna i reguleringsplanen om å sikre området som eit område for småhus. Dersom omsøkte bygg var i strid med høgder, maks utnyttingsgrad el.l. ville denne vurderinga kunne stilt seg annleis.

Omsynet til plan- og bygningslova si føremålsføresegn, § 1-1 er å sikre berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar, samt å sikre openheit, føreseielegheit, medverknad og langsiktige løysingar mm. Dispensasjon i gjeldande sak, kor tiltaket held seg innanfor både dei fysiske råmane for tomte, og vert nytta til bustad i tråd med plan, vil etter vår vurdering ikkje setje omsyna i lova si føremålsføresegn vesentleg til side, og dispensasjon synes å være riktig prosessval i gjeldande sak.

Kommunen konkluderer med at ingen av omsyna det søkjast dispensasjon frå vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon, og vi går vidare til å vurdere om fordelane med ein dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vurdering av vilkåret i § 19-2, andre ledd, andre setning:

Fordelar

I framtida må vi bygge tettare og smartare både i høve klimaavtrykk i byggeperioden og i bygget si levetid, men også i høve arealbruk. Fortetting av eksisterande bustadområde er i så måte eit viktig og nødvendig tiltak, og det ligg eit stort potensiale for auka busetting utan auka arealbruk innanfor områder med utbygd infrastruktur.

Det er eit svært avgrensa tal tomter i Mo, og dette er ei av dei siste tomtene. Det er allereie opna for tomannsbustader i dette feltet, og det er ei fordel for Mo at ein får inn fleire bueiningar sentralt. At

dette lar seg løyse innanfor råmane til ei einebustad er også ei fordel, både i høva korleis bustadfeltet ser ut, naboane, og miljømessig.

Av andre, overordna fordelar, er det ein fordel både for den enkelte tiltakshavar, kommunen og samfunnet at denne type mindre tiltak let seg gjennomføre utan krav til tidkrevjande reguleringsplanar eller rullering av kommuneplanen.

Ulemper

Det vil alltid vil vere ein ulempe å dispensere frå ein reguleringsplan. Føresegna er resultat av ei lengre, demokratisk og fagleg prosess, kor ulike interesser og behov har blitt vurdert opp mot faglege krav. Ein dispensasjon kan svekke reguleringsplanen som styringsverktøy, og gjere arealbruken mindre føreseieleg for både naboar og andre interessantar.

Når det er sagt, reguleringsplanar har lang levetid (denne planen er 2000), og vil ikkje kunne vurdere og ta høgde for alle moglege tiltak eller endringar i busettingsmønstre, miljø, klima osv. Det er derfor viktig å ha moglegheita for dispensasjon, og etter vår vurdering vil ikkje ein dispensasjon i denne konkrete saka svekke reguleringsplanen som styringsverktøy. Det peikast her særleg til at omsøkte bygg er i tråd med føresegna for einebustad.

Samla vurdering

Etter ei samla vurdering finn kommunen at fordelane med ein dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vurdering av § 19-2 første ledd:

Byggesak vurderer saka slik at kommunen kan gje dispensasjon, og vi ser ikkje behov for å setje vilkår for dispensasjonen.

Gebyr

Det er ikkje gebyr for byggesakshandsaming i Modalen kommune.

Avslutningsvis

Tilsyn

Kommunen kan gjennomføre tilsyn i alle byggesaker kor tid som helst i løpet av byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve jf. pbl. § 25-1

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt Sakshandsamar Stefan Karlstrøm.

Med helsing

Stefan Karlstrøm
Sakshandsamar