

Byggesak

Arkitekt Rolv Eide
Pb 325
5343 Straume

Vår ref. 24/1189 Saksbehandler Mats Hammer Østang / 56 15 81 04 Deres ref. Dato 03.05.2024

Saksnr.	Utvalg
254/24	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 8/1027 - Rammetillatelse

Søknad mottatt: 24.01.24 Klar for behandling: 25.04.24 Behandlingsfrist: 12 uker

Vi viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig med utomhusanlegg på gnr. 8 bnr. 1027.

1. Vedtak

Vi gir rammetillatelse til oppføring av enebolig med utomhusanlegg på gnr. 8, bnr. 1027.

Tiltaket godkjennes i de tiltaksklasser som kommer frem av gjennomføringsplan datert 23.01.2024.

Vi stiller vilkår for igangsettingstillatelse. Dette framkommer under pkt. 4 i vedtaket.

Dispensasjon

Vi gir dispensasjon fra

- Reguleringsplan 357, § 3.6.1 - *Terrenghøyder for bolig*

Vår begrunnelse for dispensasjon finner du under punkt 3.

2. Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av enebolig med utomhusanlegg på regulert tomt. Tiltaket er ihht. regulert formål i detaljreguleringsplan nr. 357, og avkjøringstillatelse for eiendommen er ivaretatt gjennom § 4.7.2 i detaljreguleringsplanens bestemmelser.

Tiltaket har vært omsøkt tidligere i sak 21/3230 og avslått grunnet pkt. 2.1.1 i gjeldende reguleringsplan om nødvendig skole- og barnehagekapasitet, jf. politisk behandling av søknad om dispensasjon 19.08.2021, JpID 21/55076. I lys av ledig skolekapasitet p.t. på Strusshamn skole, omsøkes tiltaket nå på nytt.

Plangrunnlag for eiendommen

Tiltaket er omfattet av detaljreguleringsplan nr. 357 - *Gunnlafjellet, gnr.10, bnr. 445 og gnr.8, bnr.957 m.fl.*, vedtatt 30.10.2014. Arealformålet er *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

Uttalelser til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden er ikke oversendt andre offentlige myndigheter for uttale da vi ikke vurderer at deres interesser blir berørt av denne søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Tiltaket har tidligere blitt omsøkt og fått avslag grunnet manglende skolekapasitet, jf. reguleringsplanens rekkefølgekrav § 2.1.1. Det søkes nå på ny ifm. ledig kapasitet på Strusshamn skole

3. Byggesak sin vurdering av søknaden

Vurdering av plangrunnlaget

Tiltaket er i strid med § 3.6.1 – *Terrenghøyder for bolig* i detaljreguleringsplan nummer 357, *Gunnlafjellet, gnr.10, bnr. 445 og gnr.8, bnr.957 m.fl.*, stadfestet 30.10.2014.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Dispensasjon

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Eiendommen består av bratt terreng, med en høydeforskjell på 10m. Topp kote er c+116, laveste er c+106 og naturlig terreng for uteopphold ligger på mellom c+113-114. Regulert kotehøyde for OK gulv i sokkeletasje er mellom c+110-112, noe som utgjør minimum 4m høydeforskjell ned til innkjørsel.

På grunn av terrengforholdene, argumenterer søker for at kotehøyde for OK gulv til sokkeletasje må ligge på c+108,3 som prosjektert. Dette er for å oppnå følgende:

- naturlig plassering av bygg i terreng, ut fra hvordan bygget er prosjektert
- mulighet for atkomst til bolig uten bruk av utvendige trapper / planfri inngang fra parkering og inn til bygget
- boligens hovedetasje vil få direkte tilgang til uteoppholdsarealet

Vårt vurderingsgrunnlag for dispensasjon

Vi kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det samme gjelder for lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det skal også legges vekt på hvilke konsekvenser en dispensasjon vil ha for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt kan vi velge å gi dispensasjon.

Vår vurdering av dispensasjon fra terrenghøyder for bolig

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Bestemmelser om høyder/etasjeantall er, sammen med bestemmelser om antall enheter og utnyttelsesgrad, viktig for å styre arealbruken i et område. Disse skal blant annet sikre tilstrekkelig med egnet uteareal, god terrengtilpassing, harmonerende bygningsmasse og forutberegnelighet for omgivelsene.

Regulert kotehøyde på tomt nr. 42 for OK gulv i sokkeletasje er satt til mellom kote c+110 – 112, jf. § 3.6.1 i reguleringsplan 357. Søker anfører at kotehøyde for OK gulv i sokkeletasje må ligge på angitt kotehøyde c+108,3 pga. terrengforholdene på eiendommen, og vil da ligge 1,7m under regulert kotehøyde. Dette for å unngå upraktiske løsninger for tilkomst til og fra bolig, unødvendig mye terrengbearbeidelse og for å oppnå hensiktsmessig tilkomst til uteoppholdsarealer.

Vi vil ikke bestride disse argumentene, da vi ser at endret kotehøyde vil ivareta hensynet bak bestemmelsen om sikring av egnede uteareal og terrengtilpasning. Videre vil tiltaket unngå omfattende bruk av utvendige trapper på en ellers begrenset tomt og unngår med det et rotete uttrykk for både terreng, bygningsvolum og omkringliggende omgivelser. Dispensasjonen vil også medføre at bygget blir liggende lavere i terrenget, til fordel for omgivelser og naboer og gjenboere. Da tiltaket plasseres lavere enn regulert kotehøyde,

vurderes ikke forutberegneligheten for omgivelsene å bli påvirket på negativ måte. I den forbindelse vises det til at ingen av naboene har hatt merknader til søknaden..

Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Dette følger av plan- og bygningsloven § 1-1.

Omsøkt tiltak følger reguleringsplanens arealformål *Boligbebyggelse*, som i seg selv legger grunnlaget for en bærekraftig utvikling av lokalmiljøet. Tiltaket med bygg og utomhusanlegg tilpasses en utfordrende tomt og tar med det hensyn til miljøet. Videre er dette et tiltak som i kraft av å være en familiebolig, sikrer gode oppvekstvilkår for barn og unge i et etablert bomiljø bestående av lekeplasser, nærhet til kollektivtransport, barnehager og skole. Utforming av bolig uteområder må sies å være i tråd med tidstypisk utforming av større familieboliger, og tar med det hensyn til estetisk utforming av omgivelsene.

Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter er sikret gjennom søknadsprosessen.

Vi vurderer at hensynet i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Omsøkt tiltak er plassert på oppmålt eiendom avsatt til arealformålet *Boligbebyggelse* og følger planlagt utbygging av feltet. Videre etterkommer det bestemmelsene angitt i reguleringsplanen mtp. utforming, høyder og tomteutnyttelse, og dispensasjonen fra tomtens regulerte kotehøyde for OK gulv i sokkeletasje vil i seg selv ikke reise viktige, prinsipielle spørsmål. Miljøeffekten vil ikke være større enn hva man normalt kan forvente av et tilsvarende tiltak på en bratt tomt.

Vi vurderer at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ved at tiltakshaver får oppført omsøkt tiltak med omsøkt kotehøyde c+108,3 på OK gulv i sokkeletasje, vil det medføre en mer hensiktsmessig benyttelse og utnyttelse av tomt enn hvis kotehøyden skal følge regulert terrenghøyde. Regulerte terrenghøyder for tomt 42 medfører et mer omfattende utomhusanlegg, gitt en noe smal bredde på tomten som fra før

begrenser tilkomstmuligheter for bil samt biloppstillingsplass. Tilkomsten fra bil opp til bolig ville båret preg av en potensielt bratt stigning, og bygget i seg selv ville kunne ruvet mer i terrenget og dermed fått en negativ innvirkning på de bygde omgivelsene.

I seg selv er det en ulempe at det søkes om dispensasjon fra regulerte bestemmelser, men gitt de prosjekterte løsningene samt konsekvensene de regulerte kotehøydene ville fått for terreng og de bygde omgivelsene, er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempen.

Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon

Selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunen å bestemme om dispensasjonen skal gis. I dette tilfellet ser vi ingen avgjørende grunner til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen, og gir derfor dispensasjon.

Vurdering av naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Tiltaket krever derfor ikke videre behandling etter naturmangfoldloven.

Vurdering av tiltaket

Tiltakets arkitektoniske kvaliteter

Ifølge plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak etter samme lov prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og til dets bygde og naturlige omgivelser og terreng.

Bygget er prosjektert med et tidstypisk uttrykk: flate tak, fasader bestående av både slette flater m/ murpuss og stående trekledning. Dimensjoner på lysinnslipp er justert etter romprogram, og bygget arbeider både med inntrukne og uttrukne volum for å unngå et massivt uttrykk. Dimensjonene på de ulike volumene er justert etter romprogram: fellesarealene opptar bygningens største volum, mens øvrige, mer private soner opptar de mindre volumene. Slik sett kan de ulike romprogrammene leses av utformingen på bygget og spiller dermed på dette spesifikke trekket i modernismen.

Bygget tilpasses til terreng ut fra premissene denne typologien setter. De første to etasjene er grunnere enn den tredje, som henvender seg mot den naturlige utflatingen av terrenget i bakkant og dermed strekker seg ut over det. Utomhusanlegget baserer seg på terrassering og består dermed av trapper og murer, hhv. i betong og naturstein. Dette gjøres for å utnytte terrenget mest mulig mtp. uteoppholdsareal og for å oppnå en naturlig tilkomst til og fra uteoppholdsarealene, både horisontalt og vertikalt.

På nabotomten har det nylig blitt oppført en annen bolig med et tilsvarende moderne uttrykk og formspråk, men da tilpasset en flatere tomt. Slik vil disse to byggene med hver sine løsninger og tilpasninger uttrykke variasjonen i topografien og spille fint sammen.

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

Godkjente tegninger og kart

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart	07.03.2024	07.03.2024	24/20161
Fasadetegninger	21.04.2021	24.01.2024	24/6917
Plantegninger	21.04.2021	24.01.2024	24/6917
Snittegninger	21.04.2021	24.01.2024	24/6917
Terrengprofiler	21.04.2021	24.01.2024	24/6917

Krav til plassering av tiltaket

Topp såle skal ikke overstige kote +108,30, med topp gesims på kote +118,25 som vist i godkjente tegninger.

Avstand til nabogrense nærmere enn 4 meter

Vi godkjenner at tiltaket plasseres 0 meter fra nabogrense mot gbnr. 14/452 jamfør erklæring datert 06.03.24. Videre godkjenner vi at tiltaket plasseres 0,5m fra eiendomsgrense til gbnr. 8/957 jamfør erklæring datert 09.02.24. Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Tiltaket må utføres med branntekniske tiltak som stiller naboeiendom i samme situasjon som om avstandskravet overholdes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger skal utføres i samsvar med tillatelse fra Vann og avløp, datert 25.04.2024, arkivsak 2024/5283, JpID 24/38191.

Vår konklusjon på søknaden

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

4. Vilkår for tillatelsen

Vilkår for igangsettingstillatelse

- Oppdatert tegningssett jf. justering av utvendige murer må foreligge.

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:

- Følgende regulert fellesareal må være opparbeidet i samsvar med plan, jf. § 18-2, samt reguleringsplanens pkt. 2.4.1 og 2.2.1:
 - Lekeklass FL5 i reguleringsplan 133
 - Lekeplasser innenfor plan 357

- Regulert offentlig og felles veganlegg innenfor plan 357, herunder også gangveger og fortau, må være opparbeidet i samsvar med plan til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst, jf. pbl. §§ 18-1 og 18-2, samt reguleringsplanens pkt. 2.6.1 og 2.3.1.
- Registreringsskjema for Vann og avløp må være innsendt.
- Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

Dispensasjon er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2

6. Alminnelige bestemmelser

Tillatelsens varighet

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges. Dette fremgår av plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Oppstart av arbeider

Dere kan ikke sette i gang med arbeider før vi har gitt igangsettingstillatelse.

Krav til utførelse av tiltaket

Tiltaket skal utføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

7. Klageadgang

Du finner informasjon om klagerett, klagefrist med mer på siste side i dette dokumentet.

8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes per post eller som efaktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget nedsettelse av gebyr vil eventuelt mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du her: <https://askoy.kommune.no/politikk-og-organisasjon/>

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket

Når har jeg rett til å klage?	<p>Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket.</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.</p>
Hvor lang tid har jeg på å klage?	<p>Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på.</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.</p>
Hvor sender jeg klagen?	<p>Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Klepppestø.</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.</p>
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	<p>Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg.</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.</p>
Hva må klagen inneholde?	<p>Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptrer på vegne av deg).</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.</p>
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	<p>Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet.</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.</p>
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	<p>Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkeltdokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentcenter.</p> <p>Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Klampavikvegen 1, 5300 Klepppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no.</p> <p>Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette.</p> <p>Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.</p>
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	<p>Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll.</p> <p>Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.</p>