



Nesodden kommune

Bygge- og delesak

Jon Cederbrand Arkitektur AS
Myrerskogveien 29B
0495 OSLO

Deres ref:

Vår ref:

24/5528-6 - 24/56273

Arkivkode:

GBNR-2/810, FA-L42

Dato:

17.10.2024

Delegert vedtak: 046/24

Midlertidig dispensasjon og rammetillatelse - Gbnr 2/1749 - Tangenveien - Nybygg bolig

Tiltak: Nybygg bolig
Byggested: Gbnr: 2/1749 Tangenveien 212
Tiltakshaver: Hildegunn Skeide
Nøkkefare 6
1452 NESODDTANGEN
Ansvarlig søker: Jon Cederbrand Arkitektur AS
Myrerskogveien 29B
0495 OSLO

Vedtak:

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 om opparbeidelse av vei, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det gis rammetillatelse til oppføring av nybygg enebolig med frittliggende carport og boder, jf. pbl. § 20-2, jf. § 20-1.

Midlertidig dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Dispensasjonsforholdet varer inntil kommunen krever opparbeidelse av veianlegg i samsvar med pbl. § 18-1.
- Eiendommen gnr. 2 bnr. 1749 skal bruke kjørevei Oksvalveien for utkjøring til Fv. 156 Tangenveien. Det tillates ikke utvidet bruk av veianlegget fra Grøndahls vei til Fv. 156 Tangenveien. Dette veianlegget er kun regulert til gang- og sykkelvei og er ikke egnet for ytterligere trafikk fra Grøndahls vei.

- Fellesadkomstvei skal etableres over eiendommen gnr. 2 gnr. 1113 og gnr. 2 gnr. 1115. Eksisterende garasje på eiendom gnr. 2 bnr. 1113 skal rives for å etablere fellesadkomstvei.

Før det gis igangsettingstillatelse (IG) for tiltaket skal følgende vilkår være oppfylt:

- Søknad om tillatelse til tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett må sendes inn og være innvilget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Hjemmelshaver av gnr. 2 bnr. 1749 må signere og tinglyse en villighetserklæring om at veien skal opparbeides, jf. pbl. § 18-1 tredje ledd, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m.

Dispensasjon og tillatelse faller bort dersom arbeidet ikke igangsettes innen 3 år etter at dispensasjon og tillatelse er gitt. Dette gjelder også dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Beskrivelse av tiltak og dispensasjon

Tiltaket gjelder oppføring av ny enebolig med frittliggende carport og boder på eiendom, gnr. 2 bnr. 1749. Eiendommen er fradelt fra eiendom gnr. 2 bnr. 810, og fradelingstillatelse ble gitt av kommunen den 02.07.2024, sak.nr. 24/2829.

Den omsøkte boligen har et bruksareal (BRA) på 233,2 m² og et bebygd areal på 138 m². Den planlagte carporten har et bruksareal (BRA) på 43 m² og et bebygdareal på 48 m². Garasje/uthus inntil 36 m² inngår ikke i tillatt BYA viser til reguleringsbestemmelse pkt. 3.2 A. Utnyttelsesgraden for eiendommen er etter tiltak 12,59 % /1191,2m².

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 18-1 for krav om opparbeidelse av vei. Kommunen har mottatt begrunnelse for midlertidig dispensasjon i brev datert 28.08.2024.

Saksopplysninger

Det søkes om nybygg enebolig med frittliggende carport og boder på eiendom gnr. 2 gnr. 1749. Den planlagte boligen vil bli oppført på 5,57 m gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er innsendt støyutredning for eiendommene gnr. 2 bnr. 810 fra firmaet Planakustikk AS. Det er redegjort for KP 2022-2046 kommuneplanbestemmelse § 8 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig og § 11 Støy. Det er vist at bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

Tegningsnavn	Tegningsnummer	Datert
Situasjonskart	A10_01	16.11.2023
Utomhusplan	A10_-02	06.08.2024
Avkjørselsplan	A10_03	06.08.2024

Uteoppholdsareal	A10_04	06.08.2024
Snitt tegning -Hus B	A30_01	06.08.2024
Sinttegning - Hus B	A30_02	06.08.2024
Snittegning - carport	A30_03	06.08.2024
Plantegning – plan 1	A20_01	06.08.2024
Plantegning – plan 2	A20-0	06.08.2024
Fasadetegning - Vest	A40-01	06.08.2024
Fasadetegning - øst	A40-02	06.08.2024
Fasadetegning - sør	A40-03	06.08.2024
Fasadetegning - nord	A40-04	06.08.2024

Det vises til gjennomføringsplan datert og erklæring 28.08.2024 om ansvarsretter.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.12.2022. Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse i reguleringsplan Oksvalveien vedtatt 29.11.1985 revidert 21.11.1995.

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter på eiendommen. Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 ansees ivaretatt. Til orientering skal enhver opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 6.

Kulturminnevern

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.

Støter man på et automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven (kulml.) § 4 skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulml. § 8 andre ledd.

Nabovarsel

Alle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknaden. Det foreligger ingen merknader.

Uttalelser

Det har kommet inn en uttalelse fra Viken fylkeskommune den 11.08.2024.

Varslet tiltak gjelder oppføring av ny bolig i et regulert område som er satt av til boligformål. Planlagt bolig vil få avkjørsel fra bakenforliggende vei - Grøndals vei. Vi noterer at det presiseres at støyforholdene innendørs og utendørs vil bli tilfredsstillende ivaretatt, jf. støyretningslinjen T-1442 og det vises til en støyrapport som skal følges opp i forbindelse med byggesaksbehandlingen i kommunen.

Erklæringer

- Det foreligger nabosamtykke datert 24.04.2023
- Det foreligger en veierklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei, datert 05.08.2024

- Det foreligger tinglyst rett til adkomst for fellesadkomstvei over eiendommene gnr. 2 bnr. 1113 og gnr. 2 bnr. 1115, for eiendommene gnr. 2 bnr. 1113, gnr. 2 bnr. 1749, datert 01.08.2024
- Det foreligger en erklæring om vann- og avløpsledninger, datert 01.08.2024

Vurderingsgrunnlag ved dispensasjon

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Dispensasjon kan ikke gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Kommunen har myndighet til å gi varig og midlertidig dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis både med og uten tidsbegrensning, jf. pbl. § 19-3. Dispensasjon kan gis med vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Vurdering

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 18-1

Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om oppføring av nybygg bolig med carport medfører at hensynet bak pbl. § 18-1 blir vesentlig tilsidesatt ved midlertidig dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon

Hensynet bak plikten til å opparbeide vei, vann og avløp er å sikre nødvendig infrastruktur i et regulert område før området bebygges.

Det er vist til at vei i boligområdet Grøndahls vei har en tilsvarende plassering og utforming som regulert veianlegg i gjeldende reguleringsplan med unntak av veibredde. Regulert gang og sykkelvei fra Fv. 156 Tangenveien brukes per i dag også som kjørevei for tilgrensende boligområdet og fungerer som en avlastning for krysset Tangenveien / Oksvalveien.

Det er søkt om ny fellesavkjørsel fra gnr. 2 bnr. 1113 til Grøndahls vei, denne er prosjektert i samsvar med krav til avkjørsler etter gjeldende Veinorm for Nesodden kommune (Sakid 22/3659). Det etableres fellesavkjørsel for eiendommene for eiendommene gnr. 2 bnr. 1113,

gnr. 2 bnr. 1115, gnr. 2 bnr. 1749 og gnr. 2 bnr. 810. Tidligere adkomst fra gnr. 2 bnr. 1113 Grøndahls vei 5 skal stenges, denne har vært plassert med utkjøring til regulert gang- og sykkelvei til Tangenveien.

Det stilles vilkår til midlertidig dispensasjon. Hjemmelshaver må tinglyse veierklæring for fremtidig veiopparbeidelse. Dette innebærer at kommunen til enhver tid kan kreve opparbeidelse av vei i henhold til reguleringsplanen. Det stilles også vilkår om bruk av kjørevei Oksvalveien for utkjøring til Tangenveien, dette for eiendommene gnr. 2 bnr. 1115 og gnr. 2 bnr. 810 og gnr. 2 bnr. 1749. Det tillates ikke utvidet bruk av veianlegget fra Grøndahls vei til Fv. 156 Tangenveien. Dette veianlegget er kun regulert til gang- og sykkelvei og er ikke egnet for ytterligere trafikk fra Grøndahls vei.

I dette tilfellet anser kommunen det slik at en tinglyst erklæring om fremtidig veiopparbeidelse, der kommunen på hvilket som helst tidspunkt kan kreve opparbeidelse i henhold til reguleringsplanen, krav om stenging av eksisterende avkjørsel fra gnr. 2 bnr. 1113 og etablering av ny avkjørsel til Grøndahls vei, samt vilkår om bruk av kjørevei Oksvalveien for utkjørsel til Fv. 156 Tangenveien, vil ivareta hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 18-1.

Etter en konkret vurdering anses ikke hensynet bak bestemmelsen for å være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre må man vurdere om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Tinglyst villighetserklæring anses å kompensere for de eventuelle ulemper midlertidig dispensasjon ellers ville gitt. Søker har dokumentert at regulert avkjørsel utvides i samsvar med reguleringsplan «Oksvalveien». Krav til stigningsforhold, frisikt og snumulighet på egen eiendom er ivaretatt. Viser til ettersendte dokumenter mottatt den 05.08.2024.

Det er en fordel å samle avkjørsler for eiendommene gnr. 2 bnr. 1113, gnr. 2 bnr. 1115, gnr. 2 bnr. 810 og gnr. 2 bnr. 1749 med ny avkjørsel til Grøndahls vei. Samt at tidligere avkjørsel til regulert gang- og sykkelvei fra eiendommen eiendom gnr. 2 bnr. 1113 stenges ved etablering av ny avkjørsel.

Det er en ulempe at Grøndahls vei og Knuts vei ikke er opparbeidet. Eksisterende veianlegg følger regulert plassering med unntak av veibredde og krysset Grøndahls vei / Knuts vei. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved dispensasjon for å være klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering anses ikke hensynet bak bestemmelsen for å være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre må man vurdere om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Selv om vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt, åpnes det for at kommunen kan avslå dispensasjoner på bakgrunn av skjønnsutøvelse, jf. pbl. § 19-2. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å gi søknad om dispensasjon på bakgrunn «kan»-bestemmelsen.

Tiltak

Det er redegjort for at tiltaket er i samsvar med krav til utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, jf. pbl. §§ 29-1, 29-2 og 29-4.

Planforhold

Kommunen har vurdert at tiltaket er i tråd med arealformålet i gjeldende planer. Tiltaket er også vurdert til å være i tråd med gjeldende regelverk for øvrig.

Tiltakets utforming og kvaliteter

Tiltaket har en utforming i samsvar med sin funksjon og inneholder gode visuelle kvaliteter som gjør at det er godt tilpasset bebygde og naturlige omgivelser.

Tiltakets plassering

Den planlagte boligen med carporten vil bli plassert i tråd med plan og bygningsloven § 29-4. Videre vil tiltaket bli oppført i tråd med de regulerte byggegrensene langs Tangenveien som er oppgitt i plankartet.

Vann og avløp

Eiendommen ligger i et regulert boligområde og er utarbeidet med offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen vil bli tilknyttet kommunalt vann og avløp. Søknad om sanitærabonnement skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Uteoppholdsareal

Det omsøkte tiltaket er i tråd med kommuneplanens planbestemmelser § 8 om uteoppholdsareal for enebolig.

Adkomstvei

Eiendommen er regulert og har sikret adkomst gjennom en intern adkomstvei som passerer over eiendommene gbnr. 2/1113 og gbnr. 2/1115. Adkomstveien ble godkjent av kommunen den 25.08.2023 i sak nr. 22/3658.

Overvann

Ansvarlig søker har redegjort for håndtering av overvann.

Det etableres en fordypning og en terskel lengst nord på feltet (tomtene). Det er utført prosjektering av overvannshåndteringen, som baserer seg på åpen håndtering og de gjeldende forutsetningene, blant annet kommunens VA-norm.

Konklusjon

Etter en konkret vurdering kan det ikke sees at hensynene bak blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan gis dispensasjon.

Da dispensasjon kan gis og tiltaket er i samsvar med krav til utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense kan det gis tillatelse til tiltaket.

Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om igangsettingstillatelse før arbeider kan påbegynnes.

Saksbehandlingstid

Kommunens frister for å behandle søknader følger av pbl. § 21-7. Dersom manglene i en søknad er mindre vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra mottak av søknad. Dersom manglene i en søknad er vesentlige, regnes saksbehandlingstiden fra søknad er fullstendig. Det er søkers ansvar å levere en fullstendig søknad.

Søknad mottatt	Første mangelbrev	Fullstendig søknad	Saksbehandlingstid (antall uker)
28.08.2024	x	28.08.2024	7

Gebyr

Gebyr er beregnet i henhold til gebyrregulativ for plan-, bygge- og delesaker i Nesodden kommune, gjeldende fra 01.01.2024. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Beløp
3.1.1	70111	Grunngebyr	3 200
3.1.1	70114	Registreringsgebyr matrikkel	800,-
3.10.9	70169	Dispensasjon / midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei jf. plan- og bygningsloven § 18-1	11 200,-
3.7.1	70120	Oppføring av ny bolig	36 800,-
3.7.1.d	70126	Oppføring av garasje/carport	24 000,-
Sum			75 200,-

3.7	70110	Tilsyn	4000,-
Fakturagrunnlag			79 200,-

Fakturagrunnlag ettersendes:

Hildegunn Skeide
Nøkkefaret 6
1452 NESODDEN

Med hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Ali Haroun
spesialkonsulent

Kopi til:

Hildegunn Skeide

Nøkkefaret 6

1452

NESODDTANGEN

Vedlegg:

1. Orientering om vedtak

KOP1

Matrikkelregistrering

Matrikkelinformasjonen er ikke en del av vedtaket og kan dermed ikke påklages.

MATRIKKELREGISTRERING NYBYGG BOLIG

Tiltakshaver		
Søknadstype	Søknad om rammetillatelse	x
Sett kryss	Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn	
Dispensasjon(er)	TEK17	
Sett kryss	100-metersbeltet langs sjøen	
	Hensynssone (flom, kultur osv.)	
	Landbruks-, natur- og friluftsområde	
	Bestemmelse(r) i kommuneplan	x
	Bestemmelse(r) i reguleringsplan	
	Arealformål i kommuneplan	
	Arealformål i reguleringsplan	
	Annet (spesifiser)	
Bygningstypekode		
Eksempel:		
111 – Enebolig	111	
112 – Enebolig med hybel/sokkelleilighet		
161 – Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg		
181 – Garasje, uthus, anneks til bolig		
182 – Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig		
Næringsgruppe		
Eksempel:		
X = Bolig	X	
Y = Fritidseiendom, garasje, uthus og annet som ikke er næring		
BYA	150 m ²	

ETASJEINFORMASJON

Etasje	BRA bolig	BRA annet
		Eks. næring, garasje, bod
Kjeller		
Underetasje		

1 etg.	115,4 m ²	43 m ²
2 etg.	117,8 m ²	
3 etg.		
4 etg.		
Loft		

HØYDEINFORMASJON

Mønehøyde		Gesimshøyde	5,57 m
-----------	--	-------------	--------

BRUKSENHETSINFORMASJON

Antall bruksenheter	1
---------------------	---

						Kjøkken		
						Sett kryss		
	I hvilken etasje ligger inngangen til bruksenheten Eks. H0101	BRA	Antall rom	Antall bad	Antall WC	Ja	Nei	Felles
Bruksenhet 1	H0101	233,2 m ²	9	3	1	x		
Bruksenhet 2								
Bruksenhet 3								
Bruksenhet 4								

VANN OG AVLØP

Vann		Avløp	
Sett kryss		Sett kryss	
Offentlig	x	Offentlig	x
Privat		Privat	
Ingen		Ingen	

Merknader