



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00326-5
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	16.09.2025

79/35 - Støleveien 61 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Deling, arealoverføring og oppføring av enebolig med leilighet - Michal Kristiansen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og fra reguleringsplan for Kjæråsens bestemmelse om midlertidig kjøreadkomst. Det vises til søknad mottatt 01.04.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 05.08.2025.

Vedlegg

Fwd_ Fwd_ Mangelbrev - 79_35 - Støleveien 61 - Deling_ arealoverføring og ny enebolig med leilighet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Støleveien 61. (3)

Søknad om tillatelse til tiltak Støleveien 61

Signert Søknad om tillatelse til tiltak Støleveien 61

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen Støleveien 61

Opplysninger om tiltakes ytre rammer

Intensjonsavtale om makeskifte Støleveien 61

Signert nabovarsel Støleveien 71 Wahlgren - Støleveien 61

Nabovarsel til fylkeskommunen Støleveien 61

Kvittering fra fylkeskommunen Støleveien 61

Opplysninger gitt i nabovarsel

Signert Gjennomføringsplan Støleveien 61

Situasjonsplan Støleveien 61

Fasade 1-2 Støleveien 61

Fasade 3-4 Støleveien 61

Plan 1 Støleveien 61

Plan 2 Støleveien 61

Snitt A-A Støleveien 61

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak 25/00326. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Michal Kristiansen

Ansvarlig søker: Tre Mestere AS

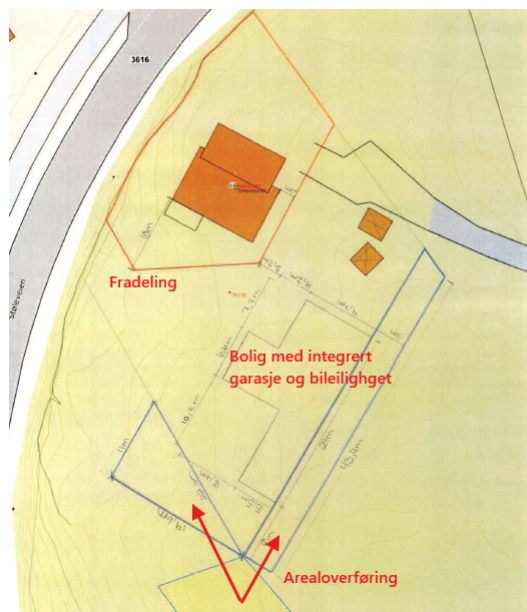
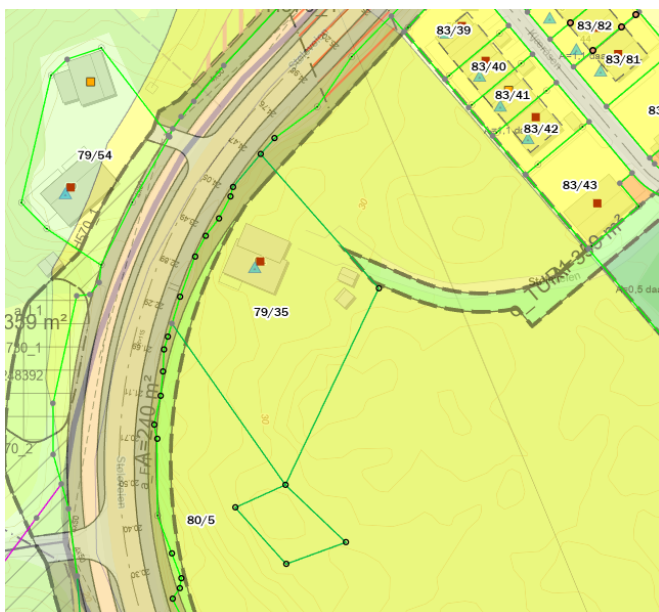
Sammendrag

Tre Mestere AS, på vegne av tiltakshaver Michal Kristiansen, søker om å opprette en ny boligtomt fra eiendommen 79/35 og oppføre et bolighus med leilighet. Tiltakene er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og fra reguleringsplanen for Kjæråsen sin bestemmelse om midlertidig adkomst. Saken legges derfor fram for politisk behandling.

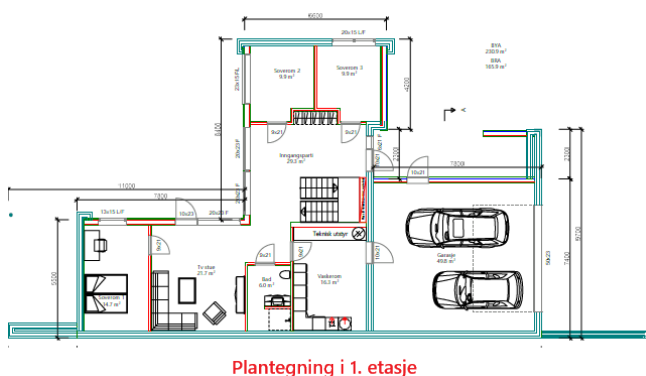
Fakta

Søknaden

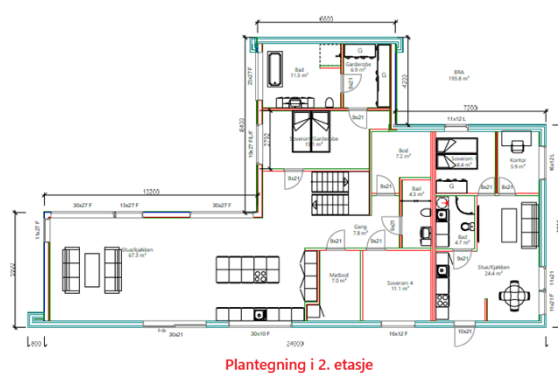
Det søkes om arealoverføring, fradeling og oppføring av ny bolig med hybelleilighet.



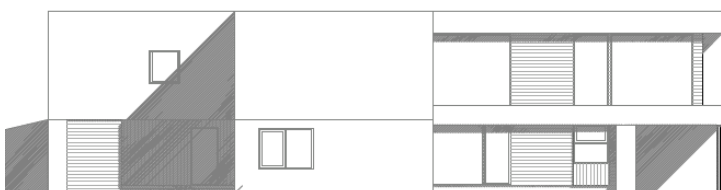
Eiendommen g/bnr. 79/35 har i dag et registrert areal på 1881 m². Omsøkte fradelt teig vil få et areal på ca. 1330 m². Ny bolig prosjekteres med et areal på 231 m²-BYA/ 362 m²-BRA, som omfatter en boenhet i 2. etasje med areal på 44 m²-BRA samt en integrert garasje i 1. etasje med areal på 50 m²-BRA. Bygningen bygges med flatt tak og gesimshøyde fra ferdig planert terreng er 7,1 m mot nordvestfasaden og 4,2 m mot sørøstfasaden.



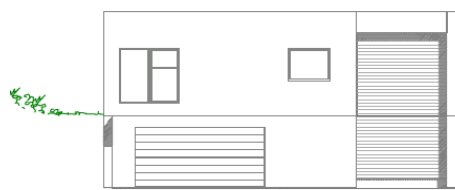
Plantegning i 1. etasje



Plantegning i 2. etasje



Fasade mot nordvest



Fasade mot nordøst

Boligen vil benytte adkomstvei som igjennom reguleringsplan for Kjæråsen er regulert til midlertidig kjøreadkomst for Støleveien 61. Med bakgrunn i dette vurderes det at benyttelse av denne kjøreadkomsten vil være avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan for Kjæråsen. Tiltakene er også avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplan.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse B11 gjennom kommuneplan, vedtatt 27.10.2020. Området B11 har et areal over 2000 m², og utløser dermed plankrav etter kommuneplanens § 2.1.

§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Videre planlegges den aktuelle teigens avkjørsel å gå via eksisterende kjøreadkomst, som i dag er en midlertidig adkomst i et område regulert til grønnstrukturuområde. Dette innebærer at tiltaket også krever dispensasjon fra reguleringsplan for Kjæråsen § 3.18.

3.18 En bolig på eiendommen gnr. 79/bnr. 35, Støleveien 61, kan ha midlertidig kjøreadkomst fra vei o_V6 gjennom grønnstrukturuområde o_TUR1 som vist på plankartet. Midlertidig kjøreadkomst gjelder inntil eiendommen inngår i ny reguleringsplan.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Det er inngått en avtale med grunneier av GBnr 80/5 om veirett og arealoverføring for å legge til rette for den nye boligen. Intensjonen med dette tiltaket er å etablere og bosette seg på området, samtidig som den eksisterende boligen kan leies ut. Vedlagt følger en underskrevet intensjonsavtale med grunneier. Avtalen inneholder også nødvendige veiretter.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Dispensasjon fra kommuneplan for plankrav:

- Eiendommen ligger nær Støle og tett inntil regulert Kjæråsen boligfelt og har adkomst fra dette feltet.
- Nabo er positiv til etableringen og veirett er avgitt i avtale.
- Tiltaket vil ikke hindre områdets detaljregulering i fremtiden.
- Prosjektet vil ivareta vei, vann og kloakk.
- Tiltaket er ikke et større prosjekt og ingen ulemper kan ses.

Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 3.18 for å videreføre midlertidig adkomst:

- Adkomst er nødvendig for sikker ferdsel og tilgjengelighet for eiendommene, og det finnes i dag ingen alternative muligheter.
- Dispensasjon vil ikke medføre vesentlig ulempe for allmenn ferdsel eller for nærliggende områder
- Dispensasjon vurderes ikke å motvirke hensynene bak bestemmelsen eller formålet i plan- og bygningsloven.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra planenheten

Planenheten vurderer at eiendommen ligger innenfor fremtidig boligområde i kommuneplan, og tiltaket kan hindre fremtidig regulering. Tiltaket krever i tillegg dispensasjon fra midlertidig adkomstvei. Området er ikke egnet for fortetting uten at dette inngår i plan.

Vurderinger

Det søkes om arealoverføring, deling og oppføring av bolig med bi-leilighet i fremtidig boligområde. Tiltaket utløser krav til dispensasjon fra kommuneplanens plankrav bestemmelse og reguleringsplan for Kjæråsens bestemmelse om midlertidig kjøreadkomst.

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Vurdering om plankrav:

Hensynet bak plankravet er blant annet å sikre godt utredede og veloverveide avgjørelser for fremtidig utbygging, forebygge uønskede presedensvirkninger, avklare usikkerhet og sikre området som et fremtidig boligområde med gode kvaliteter. Planprosessen er det oversiktlige og presise styringsverktøyet som sikrer at eiendommen vurderes i en større sammenheng, og at alle berørte parter får anledning til å uttale seg. Videre vil en planprosess, som det legges opp til i kommunedelplanen sikre at alle berørte interesser utredes og vektas opp mot hverandre på en forsvarlig måte.

Tiltaket gjelder fortetting i et område som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig boligformål. Området er imidlertid underlagt plankrav, nettopp for å sikre en helhetlig utvikling med god sammenheng til eksisterende bebyggelse, infrastruktur og grønnstruktur. En dispensasjon fra plankravet vil kunne undergrave hensikten med bestemmelsen. Dersom utbygging tillates uten detaljregulering, vil det være risiko for at enkelttiltak hindrer en helhetlig fremtidig planprosess og skaper uheldige bindinger for senere arealbruk. Dette kan gi fragmentert utbygging, manglende sammenheng i trafikkavvikling, utearealer og teknisk infrastruktur, samt dårligere bokvalitet. Det foreligger heller ikke særlige grunner som etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan begrunne dispensasjon. Hensynet bak plankravet – å sikre en koordinert og bærekraftig arealutvikling – blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av midlertidig adkomst

Bygningsmyndigheten skal ikke ta innstilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, jf. pbl. § 21-6. Tiltakshaver har likevel innhentet samtykke fra nabo til privat veirett. Reguleringsplanen viser imidlertid at kjøreadkomsten er regulert som midlertidig gjennom grønnstruktur- turvei. Bruk av areal til varig adkomst er ikke i samsvar med gjeldende planformål, og tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanen.

Hensikten med grønnstrukturformålet er å sikre sammenhengende grøntdrag, rekreasjonsarealer og blågrønne strukturer som bidrar til bokvalitet og økologiske funksjoner. En dispensasjon vil innebære at disse hensynene settes til side. Veien vil ikke bli utformet med tilstrekkelige hensyn til varighet, universell utforming, trafiksikkerhet eller miljø. Den midlertidige karakteren innebærer at tiltaket ikke gir noen varig eller helhetlig løsning, men snarere kan skape uheldige bindinger og slitasje på grønnstrukturen, uten at den fremtidige permanente adkomsten er avklart.

Vurdering av presedensvirkning

En dispensasjon vil også kunne skape presedens for videre utvikling i området. Dersom det gis tillatelse til fortetting uten detaljregulering og med midlertidig adkomst gjennom grønnstruktur, vil det være vanskelig å avvise tilsvarende søknader fremover. Dette kan gradvis undergrave både plankravet og hensynet til grønnstruktur, og føre til uønsket og lite helhetlig utvikling i området.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 er vilkårene for å kunne dispenseres kumulative. Det innebærer at dersom hensynet bak plankravet og grønnstrukturen vurderes som vesentlig tilsidesatt, er det ikke grunnlag for dispensasjon, og det er dermed unødvendig å foreta en nærmere vurdering av fordeler og ulemper.

Kommunedirektørens innstilling

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg avslår dispensasjon fra plankrav i kommuneplan og fra bestemmelsen om midlertidig kjøreadkomst i reguleringsplan for Kjæråsen.