



Gusterud Bygg As
Tove Veronica Renslo
Sundgata 3
2080 EIDSVOLL

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/5568 - 56	Margareth Ramstad	24.08.2023

Gbnr. 61/14, 49, 55, 54 og 77 - Garmovegen - Omgjøring av vedtak etter klage på avslag på søknad om oppføring av 12 eneboliger m/tilhørende carport, støyskjerm, veger og VA-ledninger

Tiltakshaver:	Eidsvoll Eiendomsutvikling As, Sundgata 3, 2080, EIDSVOLL
Ansvarlig søker:	Gusterud Bygg As v/Tove Veronica Renslo, Sundgata 3, 2080 EIDSVOLL
Mottatt søknad:	26.7.2022
Komplett søknad:	22.8.2023
Gjeldende plan:	Gang-/sykkelveg Siggerudtoppen - Hammerstad, formål frittliggende småhusbebyggelse, vedtatt 1.12.1982, sist endret 26.2.1991.

Vedtak

Klagen tas til følge. Vi omgjør den delen av avslag på søknad om oppføring av 12 eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm datert 16.01.2023 som er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4. Omgjøringsvedtaket er gjort med hjemmel i forvaltningsloven § 33.

Vi godkjenner revidert søknad om tillatelse for oppføring av 12 eneboliger med tilhørende carporter, støyskjerm, intern veger og VA-ledninger. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår:

1. Den private støyskjermen må settes minimum 2 meter fra vegkant til gang/sykkelvegen.
2. Eiendommene må sammenføres før boligene kan tas i bruk.

Forutsetninger:

- Vegrettserklæringer som viser hvor mange boenheter og antall biloppstillingsplasser som skal ha vegrett over gbnr. 59/59 og 59/60 må være tinglyst før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger.

- **Støyskjermen må ha en overflate som absorberer trafikkstøyen og ikke reflekterer støyen mot boligeiendommer på motsatt side av Trondheimsvegen.**

Saksopplysninger

Det er søkt om oppføring av tolv eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm, intern veger og VA-ledninger. Åtte av eneboligene er plassert 25 meter fra midt veg, fem av carportene er plassert 21 meter fra midt veg. Støyskjermen er plassert nær eiendomsgrensa, 18 meter fra midt veg.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Gang/sykkelveg Siggerudtoppen – Hammerstad, vedtatt 01.12.1982. Gang-/sykkelveg var hovedfokuset i planen. Området er regulert til frittliggende boligbebyggelse. Arealet som skal bebygges mangler bebyggelsesplan/detaljregulering. Regulert byggegrense til midt Trondheimsvegen er 30 meter. Atkomstveger er ikke i samsvar med reguleringsplanen.

Tidligere behandlinger og klage

- Avslag på søknaden ble gitt på delegert myndighet 16.01.2023
- Vedtaket er påklaget 31.01.2023
- Klagen ble vurdert av hovedutvalg for næring plan og miljø, politisk sak 23/51, 09.05.2023

Vedtak

Det administrative vedtaket var todelt:

- avslag på dispensasjonen fra regulert byggegrense mot Trondheimsvegen
- avslag på selve søknaden, hjemlet i plan- og bygningsloven § 29-2 og 29-4

Hovedutvalg for næring, plan og miljø gjorde om det administrative vedtaket da de vurderte klagen:

- Dispensasjon fra regulert byggegrense mot Trondheimsvegen, fra 30 meter til 25 meter for oppføring av 8 eneboliger, fra 21 m til midt veg for oppføring av fem carporter og for støyskjerm oppført i eiendomsgrense.
- Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for opparbeidelse av adkomstveger.

Utvalget vurderer at fordelene er større enn ulempene.

- Tomten er regulert til formålet.
- Hensynene ved bestemmelse over byggegrense blir ikke vesentlig tilsidesatt sett i sammenheng med planlagt støyskjerming mot Trondheimsvegen.
- Hensynene ved regulert adkomstveg blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vegens bredde er i henhold til kommunal vegnorm.

I tillegg ønsker utvalget å nevne at dette er et prosjekt med veldig kort vei til skole med gangveg hele vegen. Busstopp med 15 min. avganger ligger rett ved tiltaket som gir mulighet for redusert bilbruk og enkel bruk av grønn transport for beboerne.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre byggesaksbehandling.

Endring av søknad og oppheving av vedtak om avslag på oppføring av 12 eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm

Kommunen tok initiativ til et møte med utbygger den 7. august 2023. I møte ble det diskutert flere forslag til endringer som kan være positive for plassering av boliger og kvaliteten på uteoppholdsarealene.

Utbygger har i ettertid gjort flere endringer:

- Bolig 10 og 11 har endret plassering fra 2 til 1,5 meter innbyrdes avstand, noe som medfører at en unngår dispensasjon fra byggegrense for oppføring av enebolig 10. Boligene har fått hver sin adkomst og ny plassering på overflateparkering.
- Bolig 9 – Boligen er speilvendt, adkomsten er endret. Det er vist hekk mot parkering og renovasjon, boligen har fått 30 m² mer uteoppholdsareal og bedre skjerming.
- Interne avstander mellom bolig 1-5 er endret fra 6 til 6,3 meter mellom carport og fasadevegg bolig.
- Bredden på internvegen er redusert fra 5,3 til 3,5 meter. Noe vegareal har blitt endret til grønt areal.
- Forbindelse fra parkeringsplass til området i syd er vist som gangveg, slik at det ikke blir gjennomkjøring fra parkeringsplassen til boligene i syd.
- Støyskjermen beplantes med klatreplanter.

I møte ble det vurdert å flytte bolig 7 og 8 nærmere kommunal vannledning enn 4 meter, for å få bedre visuell plassering av boligene. Både Byggesaksavdelingen og utbygger har vært i kontakt med Kommunalteknikk, som ledningseier. Deres tilbakemelding er at det ikke kan gis dispensasjon fra avstand 4 meter til vannledning da dette er en hovedvannledning med stort trykk.

Det ble gitt tilbakemelding på at erklæring om utvidet vegrett over gbnr. 59/60 og 59/59 må tinglyses.

Opplysninger om byggene

Bolig 1-9

Bebygd areal/bolig, BYA=104,3 m²

Bruksareal, BRA= Plan 1: 63,3 m²

+ Plan 2: 63,3 m²

Total BRA= 126,6 m²

Samlet bruksareal for bolig 1-9 = 1139,4 m²

Bolig 10-12

Bebygd areal/bolig, BYA= 155,8 m²

Bruksareal, BRA= Plan 1= 106,3 m²

Samlet bruksareal for bolig 10-12 = 318,9 m²

Grad av utnytting er oppgitt til %-BYA= 19,7 %. Dette er vurdert å være i tråd med tillatt grad av utnytting fastsatt i § 2C i reguleringsplanen.

Bolig 1-9, med pulttak

Gesimshøyde: Høyeste gesims = 7,4 meter

Bolig 10-12, med saltak

Gesimshøyde: 3,3 meter
Mønehøyde: 4,9 meter

Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3.

En nabo, gbnr. 59/28 har kommet med merknader til tiltaket.

Eier av gbnr. 59/60 hadde tidligere merknad om at det ikke er ønskelig å gi fra seg eller selge noe av sin eiendom til utbedring av veg. Merknaden er senere trukket. Tiltakshaver/ansvarlig søker har kommentert merknadene.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 59/28, Jon Erik Tosterud

Boligfeltet har ingen egnet veg. Det er ikke ønskelig å selge del av eiendommen for å lage ny veg. Bolig 8 er ikke tegnet inn med riktig avstand til veg, avstanden gjelder også fra veranda/terrasse. Byggegrense i nord er ikke opprettholdt. Det må fremlegges støyanalyse. Prosjektet bryter med resten av Vetvangfeltet.

Kommentarer fra søker til nabomerknad fra eier av gbnr. 59/28, Jon Erik Tosterud

Det er tinglyst vegrett til tiltakseiendommen og huseierlaget har signert på en ny erklæring hvor de fraskriver seg ansvar for vedlikehold av vegen. Vedlikehold vil bli foretatt av fremtidige beboere i bolig 1-9. Adkomstvegen vil utbedres på eiendommen til huseierlaget, det har aldri vært tenkt å knytte naboeiendommer til dette.

Andre myndigheters uttalelser

Viken fylkeskommune har gitt uttalelse til søknad om dispensasjon fra byggegrense mot Trondheimsvegen og til støyskjerm den 22.3.23 og 5.5.23. De viser til at boliger kan plasseres 25 og carporter 21 meter fra midtlinjen til Trondheimsvegen. Støyskjermen må ha materialer som tåler salting, sølesprut, belastninger fra vind og snøbrøyting.

De ber om at det settes vilkår:

- Støyskjermen må ha en overflate som absorberer trafikkstøyen og ikke reflekterer støyen mot boligeiendommer på motsatt side av Trondheimsvegen.
- Den private støyskjermen må settes minimum 2 meter fra vegkant til gang-/sykkelvegen.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har fått oversendt vedtaket i PS sak 23/51, hvor det ble det gitt dispensasjon fra regulerte atkomstveger og byggegrense mot Trondheimsvegen. Vi har ikke mottatt uttalelse eller klage på vedtaket.

Byggegrunn, miljøforhold, sikkerhet mot skred

Eiendommen ligger under marin grense der det svært ofte kan finnes marin leire. Området er ganske flatt, og mye slakere enn 1:20. Skråningshøyden er målt til ca. 6 meter og avstanden til bekk er målt til ca. 410 meter. Tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, se NVEs veileder 1/2019.

Ansvar

Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar se plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ut fra hva vi kan se av mottatte gjennomføringsplan datert 18.8.2023, er tiltaket tilstrekkelig belagt med ansvar for å gi rammetillatelse, se plan- og bygningsloven § 21-4 andre ledd. Foreslåtte tiltaksklasser godkjennes. Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Atkomst og vegforhold

Kommunalteknikk, som vegmyndighet, har i notat den 27.3.23 uttalt at de ikke har merknader til at vegtraseen fraviker fra reguleringsformålet, men det forutsettes at atkomstvegene bygges i henhold til gjeldende kommunal vegnorm.

Vann og avløp

VAO-anlegg for gbnr. 61/14 er godkjent av Kommunalteknikk under forutsetninger sendt til utbygger i e-post datert 24.10.22.

Kommunen som lednings eier har stilt følgende krav jf. forurensingsloven:

- I forbindelse med igangsetting av arbeidene skal det utføres infiltrasjonstester på de områdene som er tenkt benyttet til infiltrasjon, for å danne et dimensjoneringsgrunnlag for overvannshåndterings- løsninger. Resultatet fra infiltrasjonstesten og eventuelt nytt notat oversendes kommunen når testene er utført.

Eiendommen skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsnett. Det må søkes om sanitærabonnement, dette gjøres fra kommunens hjemmeside. For spørsmål rundt dette, kontakt Kommunalteknikk på tlf. 66 10 70 00 eller per e-post; kommunalteknikk@eidsvoll.kommune.no

Ny vurdering etter plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4

Det politiske vedtaket viser ikke at det er tatt stilling til klagen på den delen av avslaget som gjelder plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4. Vi vurderer derfor den delen av klagen her, sett opp mot de reviderte planene som er innsendt i etterkant av møte.

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal alle tiltak etter loven ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelsene det skal plasseres i. Plan- og bygningsloven § 29-4 gjelder godkjenning av plasseringen av byggverk.

Endringer som er gjort

Bolig 9 – Boligen er speilvendt, adkomsten er endret. Det er vist hekk mot parkering og renovasjon, boligen har fått 30 m² mer uteoppholdsareal. Reviderte utomhusplan viser bedre utomhusarealer og uteoppholdsarealer for boligen. Skille mellom privat og felles uteareal er bedre.

Bolig 11 er vist med terrasse/platting mot nord og vest. Terrassen mot nord er plassert 1 meter fra gangveg. Utomhusplan viser hekk mot gangvegen, noe som gir et bedre skille mellom privat og offentlig sone.

Bolig 10 og 11 har fått hver sin atkomst, overflateparkerig har endret plassering. Endringene gir boligene bedre kvalitet på uteoppholdsarealene. Avstanden mellom carportene er endret fra 2 meter til 1,5 meter slik at tiltaket er i samsvar med regulert byggegrense.

Avstanden mellom hus 1-5 er endret fra 6 meter til 6,30 meter fra carport til fasade på nabohus. Intern adkomstveg er blitt smalere og innsendt utomhusplan viser mer grøntareal mellom boliger og veg.

Interne veger er gjort smalere og utvidet med noe grøntareal. Uteoppholdsarealene bolig 9,10 og 11 er forbedret. Avkjørsel for bolig 9, 10 og 11 er endret.

Det er vist skjerming med hekk for å skille mellom offentlig og privat uteareal for bolig 9 og 11. Situasjonsplanen viser at det ikke er gjennomkjøring fra parkeringsplass til boligene syd i området.

Etter en samlet vurdering har prosjektet fått en bedre utforming og bokvalitet enn det som var omsøkt tidligere. Vi mener det er grunnlag for å omgjøre tidligere vedtak med hjemmel i forvaltningsloven § 33. Ankepunktene i klagen kommenteres ikke i detalj siden prosjektet er forandret. De er også kommentert i den politiske saken.

Støyskjerm

Støyskjermen er 190 meter lang og 3 meter høy. Administrasjonen har anbefalt å bryte den opp, for eksempel med beplantning. Det er innsendt bekreftelse på at støyskjermen skal beplantes med klatreplanter.

Viken fylkeskommune har i brev datert 5.5.23 påpekt at i forslaget til støyskjerm fremgår det ikke om støyskjermen absorberer trafikkstøyen eller om den reflekterer trafikkstøyen. Ansvarlig søker har bekreftet at støyskjermen skal bygges i tråd med støyrapporten, og at den absorberer trafikkstøyen, ikke reflekterer og at dette er ivare tatt i prosjekteringen.

Samlet vurdering og konklusjon

Det er sendt inn revidert situasjons- og utomhusplan som viser endret plassering for noen av boligene. Vegene er vist noe smalere, utomhusplanen viser mer grøntareal og bedre kvalitet på uteoppholdsarealene. Etter en samlet vurdering har flere av boligene fått bedre uteoppholdsareal, og hele prosjektet har fått bedre bokvalitet. Kommunen ønsker å endre vedtaket og gi tillatelse til 12 eneboliger med tilhørende carporter, støyskjerm, veger og VA-ledninger som omsøkt. Vilkår for plassering av støyskjermen er at den plasseres minimum to meter fra vegkant til gang- og sykkelvegen.

Klagen tas tilfølge fordi tiltaket er forandret. Delegert vedtak av 16.01.2023 omgjøres med hjemmel i forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket utløser krav om avfallsplan, se byggt teknisk forskrift, TEK17, § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt, se byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Eiendomsgrenser og avstand

Dersom grensene i marka ikke er kjent anbefaler vi at det gjennomføres oppmålingsforretning for å klarlegge grensene. Oppmålingsforretning gjennomføres av avdeling for geodata i kommunen, etter bestilling fra grunneier.

Området består av gbnr. 61/14, 61/49, 61/55, 59/54 og 59/77. Før boligene kan seksjoneres, må eiendommene sammenføres.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Vi opplyser om at § 1-5 i gebyrregulativet i Eidsvoll kommune gir mulighet til å søke om et annet gebyr dersom det er åpenbart urimelig sammenliknet med selvkostgrunnlaget. Søknad om nedsettelse av gebyr utsetter ikke betalingsfristen. Til informasjon er gebyrene fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Gebyret er redusert fra 647 600,- til 500 000,-. Det er ikke tatt gebyr for 2 dispensasjoner, støyskjerm og større VA- anlegg. Gebyr for boliger er redusert med kr. 58 000,-. Gebyret er vurdert etter selvkostprinsippet jf. § 1-5 i vedtatt gebyrforskrift.

Beskrivelse	Beløp
§ Dispensasjon fra reguleringsplan, fra byggegrense (PS sak 23/51)	
§ Dispensasjon fra plankart, veger (PS sak 23/51)	
§ 4-6-1-1 Bygg med en boenhet –(å kr. 46 500,- x 12 – 58 000,-)	500 000 kroner
§ 4-6-2-2 Støyskjerm	
§ 4-6-5-3 Større VA-anlegg	
Totalt	500 000 kroner

Tilsyn

Dette følger av plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2 at kommunen kan føre tilsyn inntil fem år etter at ferdigattest er gitt. Vi informerer om at vi kan velge å føre tilsyn i saken.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført, skal ansvarlig søker søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Ansvarlig søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er framlagt av de ansvarlige foretak. Søker skal overlevere dokumentasjon til byggeverkets eier med kvittering. Dette skal bekreftes ved søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-9 at tillatelsen faller bort om

- tiltaket ikke blir satt i gang innen 3 år fra vedtaksdato
- byggearbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstansen er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Det gjøres oppmerksom på at dersom vedtaket påklages er det adgang til å be om utsatt iverksetting av vedtaket etter forvaltningsloven § 42 første ledd.

Med hilsen

Brit Johanne Søyde
avdelingsleder byggesak

Margareth Ramstad
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Eidsvoll Eiendomsutvikling As	Sundgata 3	2080	EIDSVOLL
Jon Erik Tosterud	Garmovegen 14	2080	EIDSVOLL

Vedlegg

200201 - Utomhusplan 09.08.23

3_KART_Situasjonsplan_200201 - Situasjonsplan 09.08.23.pdf

4_TEGN_TegningNyttSnitt_200201 - Terrengprofiler 09.08.23.pdf

9_TEGN_TegningNyFasade_200201 - Forslag bolig 1-5 og 9 - 15.12.22.pdf

10_TEGN_TegningNyFasade_200201 - Forslag bolig 6 og 7 - 15.12.22.pdf

11_TEGN_TegningNyFasade_200201 - Forslag bolig 8 - 15.12.22.pdf

18_TEGN_TegningNyFasade_200201 - Søknadstegninger (Stetinden) 02.02. 22-fasade.pdf

Tegning snitt og plan Stetind

Støyskjerm

Gjennomføringsplan 180823