



MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1
6413 MOLDE

Saksbehandler, innvalgstelefon
Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

Molde kommune - 23/327 - Bjørnstjerne Bjørnsons veg 130 - vedtak i klagesak

Statsforvalteren i Møre og Romsdal stadfester kommunes vedtak om riving av enebolig og rammetillatelse for oppføring av firemannsbolig i Bjørnstjerne Bjørnsons veg 130. Klagerne har ikke fått medhold.

Saksgang

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesak 26.9.2022. Vi beklager vår lange saksbehandlingstid.

Panorama Bygg AS søkte den 28.4.2022 på vegne av Årømyra Eiendom AS om riving av enebolig og rammetillatelse for oppføring av firemannsbolig i Bjørnstjerne Bjørnsons veg 130. Kommunen v/ hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø godkjente søknaden i møte 14.6.2022 under politisk sak 52/22.

Mieke Stegenga Sørum og Yngve Sørum klaget på vedtaket i brev 23.6.2022. De mener prosjektet ikke kommer inn under begrepet fortetting og at bygget ikke er tilpasset strøkets karakter. Klagerne opplever også at tiltaket bidrar til redusert trafikksikkerhet i et område som allerede er utfordrende fra før.

Per Bjordal klaget på vedtaket i brev 28.6.2022. Klagen er i korte trekk begrunnet med at prosjektet ikke er tilstrekkelig tilpasset bebyggelsen i området og at det bør legges til rette for en framtidig løsning som ivaretar trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Kommunen behandlet klagen og holdt fast ved sitt tidligere vedtak i møte 20.9.2022, politisk sak 70/22. De oversendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, se plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.



Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor klagefristen, og Statsforvalteren kan behandle saken. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Hvis vi gir medhold i klagen kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, se forvaltningsloven § 34.

Søknaden

Søknaden gjelder rammetillatelse til riving av enebolig og oppføring av firemannsbolig med parkeringskjeller, som vist på godkjente tegninger og situasjonskart.



Illustrasjon av tiltaket

Bygget er omsøkt med flatt tak og pulttak. Høyeste punkt til gjennomsnittlig planert terreng er oppgitt til 7,84 meter og høyeste gesims er oppgitt til 7.84 meter. Eiendommens bebygde areal med omsøkte løsning vil bli 28,14 % BYA.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av arealdel av kommuneplanen for Molde del 1, 2015-2025, vedtatt 06.10.2016. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor området for småhusbebyggelse etter temakart 4, gul fortettingssone.

Det foreligger også en reguleringsplan for området. Det ble foretatt en mindre reguleringsendring av reguleringsplanen som omfattet eiendommen, Bjørnstjerne Bjrønsonsveg 130, mindre endring planid 1271, med ikrafttredelse 20.9.2020. Det ble da lagt inn nye byggegrenser mot veg og frisiktsone mot vegkryss. Eiendommens arealformål er oppgitt til frittliggende småhusbebyggelse.

Av planbestemmelse § 3.2 til kommuneplanens arealdel følger det at tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse normalt ikke krever egen reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Bestemmelsene om fortetting følger av planbestemmelse §§ 20.1 til 20.12.

For området gul fortettingssone, gjelder utnyttingsgrad 30 % BYA. Samme BYA går fram av reguleringsendringen. Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus.

Etter § 20.11 skal strøkets dominerende bebyggelsesstruktur legges til grunn ved plassering av ny



bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges. Etter § 20.12 skal nye tiltak opprettholde strøkets karakter ved å samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Kommunen har vurdert at tiltaket oppfyller bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan og areadel av kommuneplan når det kommer til den tekniske utformingen. Statsforvalteren har ikke videre merknader til dette. På bakgrunn av klagen er vurderingstemaet i det videre om tiltaket i tilstrekkelig grad oppfyller kommuneplanen og plan- og bygningslovens krav når det gjelder det visuelle uttrykket.

Juridisk utgangspunkt

Det sentrale spørsmålet i saken er om omsøkt firemannsbolig opprettholder strøkets karakter ved å *samspille* med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng, se kommuneplanbestemmelse § 20.12.

Planbestemmelsen gir hjemmel for bygningsmyndighetene til å avslå et tiltak som ellers er i tråd med plan- og bygningsloven, dersom det ikke får en harmonisk utforming tilpasset sine omgivelser. Planbestemmelsen må sees i sammenheng med pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter. Kommunen skal etter pbl. § 29-2 se til at tiltak som oppføres innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og opp mot sine omgivelser.

Vurderingen av visuelle kvaliteter hører inn under kommunens forvaltningsskjønn. Lovgiver har bestemt at lokale bygningsmyndigheter anses best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen. Kommunen vil likevel ha en plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter. Vurderingen skal basere seg på om tiltaket er godt eller dårlig utformet ut fra faglige kvalitetsnormer.

Statsforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. Det skal komme frem av vedtaket hvordan Statsforvalteren har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret, se forvaltningsloven § 34.

Statsforvalterens vurdering

Bygget i seg selv

Når det gjelder bygget i seg selv blir dette av kommunen beskrevet som en korsdelt firemannsbolig og er en bygningstype som ikke entydig kan karakteriseres som småhus eller blokk. I dette tilfellet framholder kommunen at tiltaket framstår som to horisontaldelte tomannsboliger der et mellomledd kjeder disse sammen. Etter kommunens vurdering er tiltaket utformet på en slik måte at det faller innenfor begrepet småhusbebyggelse og har gode visuelle kvaliteter i seg selv. Statsforvalteren har ikke avgjørende merknader til dette.

Strøkets karakter

Kommunen har i sitt vedtak avgrenset hvilket område de vurderer som «strøket» til å omfatte hovedsakelig eiendommene langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg, Strandheimvegen og Glomstuvegen som er vist på kartutsnitt. Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til denne avgrensningen.

I klagen framholdes det at bygget ikke er tilpasset strøkets karakter i størrelse og antall boenheter. Klagerne mener videre at byggets formspråk avviker sterkt fra strøkets karakter. Strøket består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger. Av kommunens vedtak går det fram at boligene i strøket typisk er plassert i bakkant av tomtene med hage i forkant.



Den omsøkte firemannsboligen er plassert midt på tomten, med uteoppholdsareal hovedsakelig mot sørvest. Byggets plassering henger sammen med eiendommens utforming, da denne ligger langs Strandheimvegen som svinger østover i overkant av tomten. Dagens bolig er også plassert midt på tomten. Avstanden til veg samsvarer med plasseringen til bebyggelsen vest for Strandheimvegen.

Det er ikke lagt opp til større terrengendringer utenfor bygningskroppen og kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset tomtens terreng. Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til dette.

Når det gjelder byggets høyde er den på det meste 7,86 meter, og bygget har 3 etasjer. Dette skiller seg fra omkringliggende bebyggelse som er en blanding av 1 ½ og 2 ½ etasjer. Det finnes en eiendom med mønehøyde opp mot 9 meter målt fra sørfasaden i Strandheimvegen 132. Det er likevel slik at omsøkte bygg er utformet på en måte som demper volumfølelsen og det planlegges murer og beplantning som vil myke opp uttrykket sett fra gaten.

Grunnflaten på tiltaket er 298 m² og BYA er 28,14 %. Omkringliggende eiendommers grunnflate varierer fra cirka 110 m² til 240 m², der snittet ligger på i underkant av 200 m². Bebygd areal i strøket varierer fra cirka 12 % BYA til 31 % BYA, med et snitt på om lag 20 % BYA. Kommunen vurderer at noe større volum kan aksepteres når det dreier seg om en flermannsbolig enn om tiltaket var en enebolig eller tomannsbolig.

Kommunen viser til at bygget er delt inn i fire volum, der to er hovedvolum og to er mindre. At disse er oppdelt er med på å dempe volumfølelsen. Denne effekten forsterkes av farge og materialbruk og siden alle fasadene har element som bryter opp framstår ikke bygningen som en sammenhengende vegg. Etter kommunens vurdering gjør disse virkemidlene at volumet er bedre tilpasset den omkringliggende småhusbebyggelsen.

Byggets takform med flatt tak og pulttak skiller seg noe fra omkringliggende bebyggelse enn det som var omsøkt i tidligere forslag. Det er likevel flere bygg i området med flatt tak. Kommunen vurderer derfor at takform, farge og materialbruk samspiller med strøkets karakter.

Kommunen skriver i sin vurdering at det at nye tiltak skal *samspille* etter kommuneplanens § 20.12 ikke i seg selv utelukker at det kan tillates bygg med større volum eller utnyttelse enn den eksisterende bebyggelsen. Det er videre slik at området åpner for fortetting og området er ikke pekt ut som et område som skal bevares slik det er. Kommunens administrasjon er etter dette kommet til at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset strøket slik det nå er omsøkt. Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø vedtok administrasjonens forslag med 10 mot 1 stemme.

Etter Statsforvalterens vurdering bygger kommunens avgjørelse på en forsvarlig vurdering av tiltakets kvaliteter og det er vektlagt saklige og relevante hensyn med tanke på strøkets karakter. Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til kommunens skjønnsvurdering, og finner å kunne legge denne til grunn.

Trafikale forhold

Det er i klagene utvist bekymring med tanke på de trafikale forholdene.



Etter pbl. § 27-4 forutsetter byggetillatelse at det er godkjent avkjørsel fra offentlig veg fra vegmyndigheten etter vegloven. Slik tillatelse foreligger i vedtak av 21.09.2020 og avkjøringsløsningen er der vurdert som tilfredsstillende.

Det er ellers slik at tiltakets plassering ikke kommer i konflikt med siktsonene og byggegrense mot veg som går fram av reguleringsendringen. Hensikten bak reguleringsendringen var nettopp å ivareta trafikkikkerheten. Det er ikke regulert inn gangfelt eller lignende slik planen er nå. Ifølge plandokumentene kan dette bli aktuelt på et senere tidspunkt.

Slik tiltaket er omsøkt er det i samsvar med gjeldende arealplaner og krav til avkjørselstillatelse i plan- og bygningsloven. Hensynet til trafikkikkerhet vurderes på denne bakgrunn å være tilstrekkelig ivarettatt.

Oppsummering/konklusjon

Kommunens vedtak er i tråd med regler som følger av eller i medhold av plan- og bygningsloven. Klageren har ikke fått medhold.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren stadfester Molde kommunes vedtak om å gi tillatelse til riving av enebolig og oppføring av firemannsbolig på eiendom med adresse Bjørnstjerne Bjørnsons veg 130, politisk sak nummer 52/22.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke klages på, se forvaltningsloven § 28.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med hilsen

Tone Monsen Aarø (e.f.)
direktør

Andreas Welle Rusten
fagleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

PANORAMA BYGG 2 AS	Mekvorpvegen 15	6411	MOLDE
NORCONSULT AS AVD MOLDE	Grandfjæra 24	6415	MOLDE
Mieke Stegenga Sørum	Bjørnstjerne Bjørnsons Veg 27	6412	Molde
ÅRØMYRA EIENDOM AS	Glomstuvegen 4A	6412	MOLDE
Per Bjordal	Bjørnstjerne Bjørnsons Veg 132	6410	Molde
Yngve Sørum	Bjørnstjerne Bjørnsons Veg 27	6412	Molde
STERK NORD VEST AS	Mekvorpvegen 15	6411	MOLDE