

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Rædergård Entreprenør AS - Søknad om dispensasjon for oppføring av 3 stk 2-mannsboliger - 20/570

Vedlegg:

- 1 Rædergård Entreprenør AS - søknad om oppføring av 3 stk 2-mannsboliger - 20/570
- 2 Furuveien 6 - A20-01 Plan og Snitt A - 210317 - Byggemeldingstegning
- 3 Furuveien 6 - A30-02 Terrengsnitt A og B - 180417 - Byggemeldingstegning
- 4 Furuveien 6 - A40-01 Fasader - 210317 - Byggemeldingstegning
- 5 Furuveien 6 - A10-1 Situasjonsplan - 210817 - Byggemeldingstegning
- 6 Særutskrift Rædergård Entreprenør AS - Søknad om dispensasjon for tiltak på 20/570

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 01.06.2017, samt ny situasjonsplan mottatt 23.08.2017 ligger til grunn for vurderingen.

Tidligere planer:

Denne tomte har i flere omganger vært omsøkt for utbygging til boligformål. Første gang med tre rekker med tre boligenheter i hver rekke, kommunen gav dispensasjon for dette tiltaket, men vedtaket ble opphevet av fylkesmannen i klageomgangen.

Etter dette ble tiltaket redusert med en boligenhet, og ny dispensasjon ble vurdert av planutvalget 24.08.2015, se vedlegg nr. 6. Vedtaket som ble fattet viser at hovedutvalget var enig med rådmannen i at det kunne tillates 8 boligenheter slik det var omsøkt, forutsatt at søknaden ble komplettert. Etter dette fikk vi melding om at tiltakshaver ønsket å endre tiltaket for å imøtekomme nabomerknadene, og denne tidligere saken ble etter dette avsluttet som trukket.

Tiltaket:

Tiltaket som nå er omsøkt består av tre stk. to-mannboliger, alle i en etasje med saltak med takvinkel på 25 grader, samt en bygning som skal inneholde seks stk. sportsboder med pulttak. Bebygd areal er angitt til 489 m², bruksareal er angitt til 348,60 m².

Søknaden:

Søknaden er dokumentert med fasade- og plantegninger, situasjonsplan og to parallelle terrengsnitt, samt kvitteringer for gjennomført nabovarsling.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om takvinkel på 27 grader, samt fra kravet om boligtype enebolig.

Juridisk utgangspunkt:

Tomta er i reguleringsplanen for boligområde Prestdalen (B4) Botngård (1982), satt av til arealformålet bolig. Tomta består av areal som i reguleringsplanen er illustrert som tre eneboligtomter, samt noe areal utenfor disse tomtene, ervervet fra naboeiendommen.

Rådmannen har i tidligere saksgang lagt til grunn at *rekkehus* ikke var i overenstemmelse med reguleringsplanen. Fylkesmannen har også drøftet dette tema, og har slått fast at det ikke fremkommer eksplisitt av planen at den enkelte tomt kun kan bebygges med enebolig. Fylkesmannen drøfter tidligere praksis fra byggesaker i samme planområdet og legger til grunn at reguleringsformålet *kan* tolkes som eneboliger jf kommunens konklusjon i tidligere drøftelser.

Tomtegrenser og omriss av planlagte bygg er markert i plankartet, disse vurderes som juridisk bindende mht til antall enheter, men ikke som juridisk bindende for plassering av bygninger eller tomtegrenser.

Av reguleringsbestemmelsene, fremkommer det i:

- § 2 at bebyggelsen skal bestå av bolighus, i en etasje med tilhørende anlegg.
- § 11 bokstav e. at mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

Vurdering av søknaden:

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke innkommet nabomerknader til tiltaket.

Takvinkel

Søknad om dispensasjon for takvinkel på 25 grader må bero på en misforståelse, da planbestemmelsene kun angir at bygningene *bør* ha saltak og at andre takformer og takvinkel *over* 27 grader kan tillates av «byggningsrådet». Etter en konkret vurdering av takvinkelen på tomannsboligene samt utformingen av takformen på sportsbodene, har ikke rådmannen merknader til takene i tiltaket.

Boligtype

Dette tiltaket er i betydelig grad tilpasset naboenes ønsker og reguleringsplanens bestemmelser. Det kan i denne saken anføres at en tomannsbolig av beskjedne størrelse pr. tomt, er i overenstemmelse med gjeldende reguleringsplan. Etter en konkret vurdering av planbestemmelsene er rådmannen kommet til at tomannsboligenes felles bygning for sportsboder, samt angivelse av fremtidig plassering av carporter/garasje medfører at boligtypen fordrer dispensasjon.

Garasjer/parkering og sportsbod

Av reguleringsplanens § 4 fremkommer det at det skal settes av plass til garasje. Dette er ikke et krav om at garasjer skal bygges. Av situasjonsplanen fremkommer det at det er satt av plass til to parkeringsplasser pr. boenhet, og at det kan bygges felles carport på en av disse. Carport er ikke en del av søknaden.

Det er i planlagt en sportsbod per enhet.

Byggegrenser

Vi har etterspurt situasjonsplan der byggegrenser er inntegnet, men har ikke mottatt dette.

Etter rådmannens foreløpige vurdering av situasjonsplan og plankart er deler av parkeringsplassen plassert i strid med vedtatt byggegrense. Dette betyr eventuelt at tiltaket kun kan godkjennes etter planendring eller etter dispensasjon. Dispensasjon er ikke omsøkt, og det er ikke endelig avklart at plasseringen faktisk strider mot reguleringsplanen.

Dersom det viser seg at parkeringsplass og eventuelle fremtidige carporter eller andre deler av tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense, kan dette bety at også denne dispensasjonssøknaden må vurderes på nytt sammen med en søknad om dispensasjon fra vedtatte byggegrenser.

For den videre drøftelse av saken legger rådmannen i denne omgang til grunn at ingen del av tiltaket er plassert i strid med vedtatte byggegrenser. Dette *må* avklares ved levering av ny situasjonsplan før rammetillatelse kan gis.

Vei, vann og avløp

Boligene skal ha atkomst fra kommunal veg, vannforsyning fra offentlig vannverk og utslipp av sanitært avløpsvann til kommunalt avløpsanlegg.

Kommunen som vegeier har i forbindelse med de tidligere tiltak også vurdert trafikkforholdene i området, se vedlegg nr. 6, der det fremkommer at «*Furuveiens bredde og kurvatur er dimensjonert til å tåle en slik økning av trafikken og en kan ikke se at utbyggingen vil påvirke trafiksikkerheten i boligfeltet i særlig grad.*» Rådmannen legger til grunn at denne vurderingen ikke er endret siden 2015. Ved denne vurderingen har rådmannen også vektlagt at belastningen ved tiltaket nå er ytterligere redusert, slik at påregnelig belastning tilsvarer det tradisjonelle eneboliger ville medført om dette ble valgt for disse tomtene.

Atkomst til boligene er ikke plassert i henhold til atkomstpilene på plankartet. Dette *kan* godkjennes av kommunen uten dispensasjon jf. § 9 i planbestemmelsene, forutsatt at alternativ plassering vurderes som god. Omsøkt plassering og utforming av atkomst fremstår som gjennomtenkt og hensiktsmessig for utbyggereiendommen ved at det etableres en atkomst i stedet for tre, slik reguleringsplanen legger opp til.

Det er ikke fremkommet nabomerknader til utforming av atkomsten, men rådmannen legger likevel til grunn at atkomsten må omprosjekteres slik at den blir i overenstemmelse med kommunens generelle krav til avkjøring fra kommunal veg, og/eller godkjent av kommunen som vegeier, dvs. av avdeling for anlegg og drift. Rådmannens foreløpige vurdering er at parkeringsplassen må avgrenses mot vegen for eksempel ved bruk av plen eller stein, og at adkomsten fra vegen kun skal ha ordinær bredde på 4-5 meter, ikke slik situasjonsplanen viser i hele parkeringsplassens bredde.

Lek og annet utomhusopphold

Situasjonsplanen viser at det er satt av 400 m² til felles lekeområde. Det er ikke sagt noe om konkrete planer for «møblering» av lekeplass eller annen bruk av områdene. Rådmannen legger til grunn at det er satt av nok areal med tilstrekkelige kvaliteter på tomta til lek og utomhusopphold ref. bestemmelse om dette i kommuneplanens arealdel § 9-5, men det må konkretiseres hvordan området skal utformes og møbleres før en eventuell igangsettingstillatelse kan gis. Rådmannen gjør oppmerksom på at det kan bli knyttet konkrete vilkår om opparbeidelse av lekeplass i fremtidig tillatelse til tiltak.

Dispensasjonsvurdering

Rådmannen kan ikke se at en dispensasjon for boligtype vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanens formål, men tvert imot er godt egnet til å realisere disse. Det er lett å få oversikt over mulige konsekvenser for tiltaket og dets omgivelser og rådmannen kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til planendring før utbygging. Etter en samlet vurdering fremstår det som klart at en dispensasjon for boligtype har klart større fordeler enn ulemper.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Oppsummering:

Det er påregnelig med samme antall boliger også om det bygges tradisjonelle eneboliger. Etter rådmannens vurdering bør det være kurant å innvilge denne dispensasjonen da alle funksjoner er godt ivaretatt på egen eiendom.

Denne dispensasjonen kan innvilges forutsatt at ingen del av tiltaket skal plasseres i strid med regulert byggegrense og at atkomst fra kommunal veg omprosjekter og/eller godkjennes av kommunen som vegeier.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra boligformål enebolig for tre tomannsboliger for det omsøkte tiltaket på gnr. 20 bnr. 570. Vedtaket er fattet på vilkår om at ingen del av tiltaket er plassert i strid med vedtatte byggegrenser og at atkomst fra kommunal veg omprosjekteres og/eller godkjennes av kommunen som vegeier.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4. Byggesaken for øvrig behandles av rådmannen etter delegert myndighet.