

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Marianne Fjellheim-Adsen og Kenneth Adsen - Søknad om tillatelse til tiltak for enebolig på 15/036

Vedlegg:

- 1 Tilsvar til foreløpig svar 15/036 Kenneth Adsen og Marianne Fjellheim-Adsen
- 2 Tegninger
- 3 Fasader, snitt og plan
- 4 SKMC284e19091215250
- 5 Marianne Fjellheim-Adsen og Kenneth Adsen - Foreløpig svar på søknad om tillatelse til tiltak på 15/036
- 6 Marianne Fjellheim-Adsen og Kenneth Adsen - Foreløpig svar nr. 2 på søknad om tillatelse til tiltak på 15/036

Søknaden og tiltaket:

Vi mottok søknad om tillatelse til tiltak 07.06.2019, tegningene i vedlegg 3 var en del av søknaden. Tiltakets terrengarbeider og plassering ble endret 14.08.2019, se vedlegg nr. 1 og 2. Supplerende informasjon om tomteforhold ble levert 12.09.2019, se vedlegg nr. 4.

Omsøkt tiltak er en enebolig i en etasje, med tilhørende terrengarbeider og murer.

Tidligere saksbehandling

Rådmannens foreløpige vurdering i brev av 13.06.2019 var at:

- dette tiltaket ikke var prosjektert med tilstrekkelig respekt for eksisterende terreng
- plasseringen fordret ytterligere nabosamtykker
- dokumentasjonen var for dårlig.

Vi ba konkret om at terrengsnitt og tverrsnitt *«utvides slik at naboeiendommene fremkommer. Bygninger på naboeiendommer må fremkomme i silhuett. Disse må inntegnes i situasjonsplaner der alle relevante avstander mellom mur og nabogrenser også må fremkomme.»*, se vedlegg nr. 5.

Terrengarbeider, mur og plasseringen av huset ble etter dette endret noe, omsøkt tiltak som skal behandles fremkommer av vedlegg 1-4.

Vi har ikke mottatt dokumentasjon som viser hvordan tiltaket blir i forhold til naboeiendommer, på tross av at dette er konkret etterspurt. Ansvarlig søker anfører at *«Søker ser ikke hensikten med å fremskaffe tegninger som viser eiendommer i silhuett, da disse sannsynligvis er byget i tråd med Bjugn kommunens tidligere gitte tillatelser. Det er i sakens*

anledning utarbeidet flere terrengsnitt som her vedlegges for å kunne visualisere i større grad.», se vedlegg nr. 1.

Saksbehandlere har vært på befaring på tomta sammen med ansvarlig søker – og fikk forståelse for at de planlagte arbeidene *muligens* ikke var så store som dokumentasjonen kunne tilsi. Det ble da formidlet på nytt at tiltaket må dokumenteres bedre. Vi mottok etter dette supplerende informasjon av 12.09.2019, se vedlegg nr. 4.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1415,3 m². Tomta er ubebygd og har høydeforskjell på 8 meter fra nabogrense syd til nabogrense nord.

Reguleringsplanen

Tomta er satt av til byggeområde bolig i reguleringsplanen for Karlestrand, Mebostad planid 16270038 (1991). Det fremkommer av planbestemmelsene § 3 at ”Bygningsmyndighetene kan henstille om at eksisterende terrengformer og vegetasjon søkes bevart så langt som mulig.”.

Kommuneplanens arealdel 2013-2025

Av bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 9-11 fremkommer det at ” Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Tiltak skal dersom det er mulig prosjekteres og plasseres uten betydlige endringer i eksisterende terreng”. Av retningslinjene til denne bestemmelsen fremkommer det at tomt med innbyrdes høydeforskjell på mer enn 2 meter ikke bør planlegges med bolig for flat tomt, jf. TEK § 8-3.

Kommuneplanens arealdel 2019-2031

KPA § 9-11 er videreført uendret, men retningslinjene er nye. De nye retningslinjenen lyder:

«All bebyggelse bør tilpasses eksisterende landskap, og bør ikke medføre at ferdig planert terreng avviker mer enn 1,5 meter fra opprinnelig terrengnivå. Dette må i den enkelte byggesøknad dokumenteres ved situasjonsplan, terrengsnitt og tverrsnitt som viser nivå på eksisterende og fremtidig terreng. Av disse snittene og den tilhørende situasjonsplanen må også bygningers plassering og eventuelle forstøtningsmurer fremkomme.»

TEK § 8-3 Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Plan- og bygningsloven

Det fremkommer av pbl. § 29-2 at ethvert tiltak skal prosjekteres slik at det etter kommunens skjønn innhar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Det fremkommer av pbl. § 29-4 første ledd at byggverkets plassering, herunder høydeplassering, skal godkjennes av kommunen.

Søknaden skal jf. pbl. § 21-2 gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.

Vurdering:

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Nabosamtykke

Naboeiendommen 15/31 er bebygd med enebolig. Eier av denne eiendommen har gitt samtykke til tiltaket, slik dette var prosjektert i *opprinnelig* søknad. Rådmannen legger til grunn at nytt samtykke må innhentes for tiltaket etter at dette er omprosjektert. Samme personer eier også den ubebygde tomte sør for tiltakseiendommen 15/32.

Dokumentasjonen

Den dokumentasjon vi har etterspurt er ikke levert, da ansvarlig søker ikke ser hensikten med det. Ansvarlig søker synes å legge til grunn at kommunen selv skal finne ut hvordan dette tiltaket vil påvirke forholdene på naboeiendommene da *«da disse sannsynligvis er byget i tråd med Bjugn kommunens tidligere gitte tillatelser.»* Dette er feil utgangspunkt da det er den som søker om noe som skal dokumentere de forhold som er nødvendige for at kommunen skal vurdere tiltaket, dette fremkommer av pbl. § 21-2 og SAK § 5-4. Det fremkommer av veiledningen for SAK § 5-4 at kommunen kan be om ytterligere opplysninger eller avslå søkanden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende. I de fleste tilfelle er det tilstrekkelig med dokumentasjon som viser forholdene inne på tomte, men der det er tvil om hvordan dette blir for naboeiendommer er det nødvendig å be om at også forholdene på naboeiendommer visualiseres. Det er en betydelig svakhet ved søknaden at dette ikke er gjort.

Terrengarbeider og mur

Tomte har høydeforskjeller på ca. 8 meter fra nabogrense syd/øst til nabogrense nord, fra kote 22 til kote 30. Boligens gulv er prosjektert til kote 29,4. Øverste del av tomte skal i følge vedlegg 4 senkes ved at det sprenges bort ca. 1,5 meter og masse tenkes benyttet til å fylle opp medenforliggende areal. Det er ikke levert masseregnskap, men det fremstår som klart at her må det også tilkjøres masser for at tomte kan fylles opp slik at den i det vesentlige blir flat, slik snittene viser.

De planlagte terrengarbeidene fordrer en støttemur som ifølge situasjonsplanen skal plasseres 3,0 meter fra nabogrense syd. Lengden på muren er ikke angitt, men målinger i kart viser at den er inntegnet med en lengde på ca. 22 meter. Nederste del av muren skal i følge snittene og teksten i vedlegg 4 plastres ”utenfor murfot for å senke den visualiserte høyden på det laveste punktet på tomten.”.

Ansvarlig søker anfører i vedlegg nr. 4 at muren på det høyeste blir 5,0 meter, i tillegg kommer et påstående gjerde for å sikre mot fallskader. Ansvarlig søker skriver at det ikke finnes snittegninger som viser forholdene langt nede på tomte. Snittene som er levert har liten detaljrikdom, og det er vanskelig å se at disse på en tilstrekkelig måte beskriver dagens situasjon i overenstemmelse med den beskrivelsen som er gitt i ”*Supplerende informasjon*” i vedlegg nr. 4.

Ansvarlig søker skriver til sist i vedlegg nr. 4 at ”*Det oppfordres til befaring for å se kompleksiteten til tomten og topografiske forhold som fremkommer i liten grad på tegninger*”. Flere saksbehandlere har vært på tiltakseiendommen, og rådmannen ser at dette er en noe utfordrende byggetomt – det er nok ikke tilfelling at dette er en av få tomter som gjenstår i dette feltet. Ansvarlig søker synes å ha forventninger om at kommunen som byggesaksmyndighet skal forstå det ansvarlig prosjekterende ikke har evnet å dokumentere. Og anfører til støtte for sin søknad at ”*Bjugn kommune har gitt opptil flere byggetillatelser med presidents på større støttemurer for å oppta terreng. Terrengarbeider vil i liten grad være synlig fra nedenforliggende vei og område*”

Tiltaket fordrer høy mur og mye terrengarbeid - dersom tomte skal bli flat og egne seg for et forholdsvis bredt flattomtthus slik tiltakshaver ønsker. Rådmannen kan ikke se at dette er prosjektering med tilstrekkelig respekt for eksisterende terreng.

Det er riktig som ansvarlig søker anfører at det tidligere er godkjent til dels meget høye murer i Bjugn, men rådmannen kan ikke se at noen av disse legger føringer for denne saken. Det har vært en betydelig endring i forvaltningspraksis de senere år, en endring som tok til da forrige KPA ble vedtatt i 2013.

Rådmannen minner om at det i dette feltet er planbestemmelse om terreng i § 3, og at det meste av nabobebyggelsen er meget godt tilpasset terrenget. Rådmannen minner også om at vi i ny KPA har vedtatt § 9-11 uten endringer, og at retningslinjene både etter ny og gammel KPA tydelig tilkjennegir at det som hovedregel ikke skal godkjennes slike terrengarbeider som her er omsøkt. Dette må etter rådmannens vurdering bety at dersom retningslinjene skal fravikes, i så *betydelig* grad som det her søkes om, må *søknaden* ha en *meget høy kvalitet* slik at vi uten tvil ser at prosjekteringen er god og og tiltaket er godt tilpasset tomte - på tross av at det skal fylles mer enn 3 ganger så mye som retningslinjene legger opp til. Rådmannen kan ikke se at dette er tilfelle med dette tiltaket og denne søknaden.

Oppsummering:

Dette tiltaket er ikke godt nok dokumentert til at vi kan gi tillatelse til tiltak.

Rådmannen har gjentatte ganger formidlet til ansvarlig søker at mur og terrengarbeider må dokumenteres bedre slik at vi kan se hvordan dette vil bli - internt på utbyggingseiendommen og i forhold til nabobebyggelsen. Dette kan feks gjøres med flere terrengsnitt som går inn på naboeiendommer og har større detaljrikdom, sammen med en detaljtegning av mur og terreng sett forfra, gjerne visualisert fra flere perspektiv/avstander. Den dokumentasjonen vi har mottatt er dårlig tilpassert tiltaket og er lite egnet til å vurdere så store arbeider i et boligfelt der husene står tett. Rådmannen vet ikke om bedre kvalitet på prosjekteringen, kan lede til at muren kan godkjennes – eller om dette kun vil gi sikrere kunnskap om at muren bør avslås.

Det er rådmannens vurdering at søknaden slik den i dag foreligger må avlås, se også rådmannens innstilling.

Alternativt kan Planutvalget vurdere om saken bør utsettes med beskjed til ansvarlig søker om at søknaden vil bli avslått om den opprettholdes slik den nå er levert, samtidig som det blir gitt en ny mulighet for å levere prosjekteringsdokumentasjon av akseptabel kvalitet. Slik utsettelse vil medføre at saksbehandlingsfristen overskrides, fristen kan vi forlenge med hjemme i saksbehandlingsforskriften § 7-3 andre ledd. Et alternativ vedtak kan lyde som følgende:

«Bjugn kommune ved Planutvalget utsetter saken, da prosjekteringsdokumentasjonen ikke har tilstrekkelig kvalitet. Ansvarlig søker får frist til 15.10.2019 til å dokumentere terrengarbeider og mur med god nok kvalitet til at tiltakets kvaliteter kan vurderes. Dersom slik dokumentasjon blir levert, vil saken på nytt bli vurdert av Planutvalget. Dersom slik dokumentasjon ikke blir mottatt har rådmannen delegert myndighet til å avslå søknaden. Saksbehandlingsfristen flyttes til 01.12.2019 for å gi tid til nødvendig saksbehandling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 29-4 første ledd, samt saksbehandlingsforskriften § 7-3 andre ledd og kommunens delegasjonsreglement.»

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke tillatelse til tiltak for enebolig, terrengarbeider og mur på gnr. 15 bnr. 36. Avslaget er begrunnet med at tiltaket er planlagt med manglende respekt for eksisterende terreng. Planutvalget henstiller til at eksisterende terrengformer må bevares i større grad ved utbygging på denne tomte.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 29-4 første ledd, samt kommunens delegasjonsreglement.