



Bjugn kommune v/plan- og bygningsetaten
postmottak@bjugn.kommune.no
Alf Nebbs gate 2
7160 Bjugn

Deres ref:

Vår ref: Ola Fremstad vei 12, 15/91

Dato: 02.12.2015

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av bolig.

På vegne av tiltakshaver, Isabel Stormo Lilleby og Joacim Sørensen, søkes det med dette om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av enebolig med tilhørende murer og terrenginngrep som vist på vedlagt situasjonskart og tegninger.

Omsøkt eiendom er regulert og kommer inn under plan for "Karlestrand vest", godkjent i 2008. Omsøkt tiltak er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om takform i pkt. C4 og gesims- og mønehøyde i pkt.C3. Det søkes dispensasjon vedrørende dette.

Etter en totalvurdering mener vi at det foreligger hjemmel for dispensasjon som omsøkt jf plan- og bygningslovens §19-2. Hovedbegrunnelsen for dette er som følger:

- Reguleringsplaner skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er lagt ut til boligformål. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

- Reguleringsplanen tillater opp til 2 etasjer på omsøkt eiendom. I utgangspunktet kan da bygningen bygges med gesimshøyde på 6,0m og mønehøyde på 7,5m. Forventningen for omkringliggende eiendommer er at eiendommen kan bebygges med bolig med denne høyden. Omsøkt bolig har gesims på 3,11m og møne på 6,37m. Det er uklart om husets møne egentlig er gesims ettersom takformen ikke direkte er angitt i grad av utnyttning. Ettersom takfaltene på sidebygningene står opp mot annen bygning vurderer vi at løsningen kan sammenliknes med fig 4-9e "to takflater" i grad av utnyttning. Bygningen ville med dette hatt mønehøyde i bygningens høyeste krysning mellom vegg og tak. Likevel ser vi at dette ikke er direkte sammenlignbart. Uansett vil ikke bygningen fremstå som om den har gesims på denne høyden. Mønet i mellombygget er fremtredende med mønestein og en bygningsdelen som binder sammen huset. Mellombygget har uansett definert møne. Vi mener derfor at gesimshøyden som oppstår på 6,37m må ansees som møne og er et resultat av en arkitektonisk løsning.

Tiltakshaver har valgt en bolig på ett plan. For ettplanshus tillater reguleringsplanen gesims på 3,5m og mønehøyde på 5,0m. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen om møne- og gesimshøyde jf angivelse av møne- og gesimshøyde for ett og toetasjeshus.

Bygget i seg selv er som nevnt på ett plan. Bygningens ytre er i realiteten høyt nok til at det kunne bygges 2 etasjer innvendig. Sånn sett mener vi at tiltaket utløser bestemmelsen om gesims på 6,0m og møne på 7,5m. Tiltakshaver har valgt innvendig løsning som gir høye luftige rom. Dette fører til at det innvendig ikke bygges i 2.etasjer. Løsningen er en fordel for brukerne av boligen som får en bolig med godt inneklima og høy boligstandard. Vi kan ikke se at innvendige løsninger skal ha noe å si for bygningens ytre rammer. Vi mener derfor at det bør kunne dispenseres fra en bestemmelse som er ulogisk og i praksis kun burde angitt møne- og gesimshøyde for maksimal utnyttelse på eiendommen. Tiltakshaver vil tegne inn en 2.etg i boligen slik den er nå om kommunen mot formodning ikke finner at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om forskjellig gesimshøyde for 1 etasjes hus kontra 2 etasjes hus.

- Reguleringsplanen angir at bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 38°. Omsøkt tiltak har en takform som ikke direkte er angitt i grad av utnyttning. Boligen består av saltaksløsning i midtbygget og to takflater på sidebygningene. Ettersom takløsningen ikke er en ren saltaksløsning søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen om saltak.

Vi er kjent med at det er gitt dispensasjon til andre takformer i området og viser til likhetsprinsippet hvor styring av takform ikke lenger er retningsgivende i området. Videre er alle takflatene innefor bestemmelsen om takvinkel.

- Etter vår vurdering vil ikke en dispensasjon skape presedens utover det som allerede er skapt i området. Hver sak må i tillegg sees i sammenheng med det aktuelle området og konkrete forhold i saken. En dispensasjon vil ikke legge ytterligere føringer i området ettersom bestemmelsen om takform allerede har mistet sin betydning og bygget er innenfor bestemmelsen som gir størst møne- og gesimshøyde. Hverken naboer, kommunen eller omgivelsene vurderes å være negativt berørt av tiltaket da det i praksis kan bygges et hus som har 0,4 m høyere gesims og 1,1 m høyere mønehøyde. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom tiltakshaver får en bolig med høyt og luftig bomiljø. Reguleringsplanens bestemmelse om takform og møne- og gesimshøyde tilsidesettes ikke ytterligere i forhold til hva som er godkjent i området tidligere. Konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet ansees som ivare tatt jf lovens krav.

Med vennlig hilsen



Jarle Nilsen
Daglig leder