

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
16/14	Planutvalg	29.02.2016

Saksbehandler: Gunn Anita Ytterås Engvik

Isabel Stormo Lilleby og Joacim Sørensen - oppføring av bolig og garasje 15/091 / dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan

Vedlegg:

- 1 D-2015-11-19 Situasjonsskart
- 2 C3-Johansen og Andresen
- 3 C2-Rønsberg og Jensen
- 4 B-Søknad om dispensasjon
- 5 E-Tegninger
- 6 F-Følgebrev
- 7 Bilder fra området

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har mottatt søknad om tillatelse til oppføring av bolighus på eiendommen gbnr. 15/091 beliggende i Karlestrand.

Tiltaket ligger innenfor planområdet til «Karlestrand Vest».

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser (som finnes [her](#)) om takform (C4) samt gesims- og mønehøyde (C3).

Det omsøkte bygget er 3-delt, hvor takformen på hver ende av bygget er pulttak, mens midtdelen består av saltak. Pulttakene har takvinkel 22°, mens saltaket har takvinkel 27°. Pulttaket vil være et avvik ifra reguleringsbestemmelsene, og det søkes dispensasjon for dette.

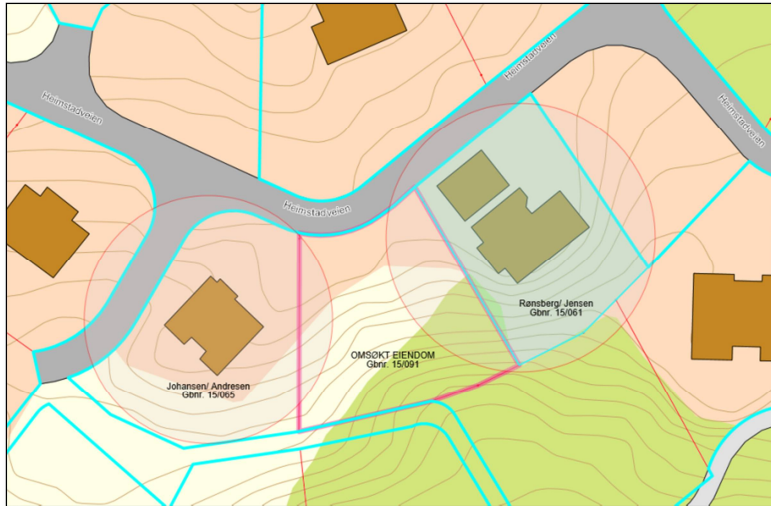
Videre søkes bygget oppført i en etasje, noe som gir en høydebegrensning på hhv. 3,5 og 5,0 m. for hhv. gesims- og mønehøyde. Et pulttak har bare gesimshøyder, men i hht. veilederen «Grad av Utnytting, Beregnings- og måleregler» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, regnes mønehøyden til takets høyeste punkt.

Bygget søkes oppført med en gesims- og mønehøyde (høyeste gesims) på hhv. 3,11 og 6,37 m., noe som også er et avvik fra reguleringsbestemmelsene, og det søkes også her dispensasjon.

C.3.	Maksimal gesimshøyde og mønehøyde:
For 1-etasjes bygg:	Gesimshøyde: 3,5 m. Mønehøyde: 5,0 m.
For 2-etasjes bygg:	Gesimshøyde: 6,0 m. Mønehøyde: 7,5 m.
For 3-etasjes bygg:	Gesimshøyde: 8,5 m. Mønehøyde/høyeste nivå på takflate: 9,5 m.
For 4-etasjes bygg:	Gesimshøyde: 11,0 m. Mønehøyde/høyeste nivå på takflate: 11,5 m.
Gesimshøyden og mønehøyde beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) kap. IV.	
C.4.	Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 38°. Terrassehus kan ha flatt tak eller former for pulttak med takvinkel inntil 22°.
Kommunen kan, når hensynet til annen bebyggelse, utsiktsforhold og liknende gjør det forsvarlig, tillate andre takformer og takvinkler.	

Begrunnelse for dispensasjon er vedlagt saksframlegget («B-Søknad om dispensasjon»).

Før en eventuell dispensasjon fra bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven gis, skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt gis mulighet til å uttale seg i saken, jamfør bestemmelsene i [plan- og bygningsloven](#) § 19-2. I dette tilfellet søkes det dispensasjon fra bestemmelser som vurderes til kun å ha lokale interesser, og saken er derfor ikke oversendt til eksterne myndigheter til uttalelse, noe som er i samsvar med forvaltningspraksisen i slike saker.



Merknader til nabovarsel: Det er vedlagt søknaden merknader til tiltaket fra to av naboeiendommene «C3-Johansen og Andresen» og «C2-Rønsberg og Jensen» og som ansvarlig søker har gitt sitt tilsvarende på i vedlegg «Følgebrev».

Garasje er vist på situasjonsplanen men ikke en del av byggesøknaden. Det vises likevel til merknad fra kommunens driftsavdeling til nabovarslet når det gjelder avstand til vei. Driftsavdelingen er i dette tilfellet også veimyndighet, og det er gitt samtykke til plassering inntil 2,5 m. fra vegkanten som er tilsvarende avstand som naboens garasje.

Vurdering:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. C3 og C4. For øvrig vurderes tiltaket å være i overensstemmelse med reguleringsplanen og dens bestemmelser. Det bemerkes at Plan- og bygningsloven er en «ja»-lov hvor det skal kunne være en forventning til at det som ikke er uttrykkelig forbudt, er tillatt.

Det er mottatt merknader fra to av naboeiendommene (vedlegg «C3-Johansen og Andresen» og «C2-Rønsberg og Jensen»), og de relevante elementene som trekkes fram i disse vurderes punktvis under.

C4. Takform

Bygninger innenfor planområdet skal ha saltak med takvinkel mellom 22 ° og 38 °. Omsøkte tiltak har oppgitt takvinkel til 22 °, og oppføres delvis med pulttak i stedet for saltak. Løsningen som er valgt, bidrar etter Rådmannens skjønn til å dempe fasadeuttrykket mot nabotomtene, og de brutte takflatene bidrar til at bygget i seg selv blir mindre dominerende. Ingen av takelementene virker fremmedartet for byggeområdet, som består av variert bebyggelse. Pulttak i kombinasjon med saltak slik bygget er planlagt, bryter teknisk sett med reguleringsbestemmelsene, men bygget i seg selv framstår slik at det harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse og med den lokale byggeskikken, men med et moderne preg. Rådmannen anbefaler derfor at dispensasjon for takform gis som omsøkt.

C3. Gesims- og mønehøyde

Tomta kan bebygges med bolig i inntil 2 etasjer og det kan, der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, tillates innredet underetasje ifølge bestemmelsene til reguleringsplana. Dette ville gitt en maksimumshøyde for gesims og møne på hhv. 6,0 og 7,5 m.

Det søkes i dette tilfellet om oppføring av 1-etasjes bygg med gesimshøyde på 3,11 m og mønehøyde på 6,37 m, dvs. en mønehøyde godt under det som må påregnes på denne tomta. I hht. reguleringsbestemmelsene er imidlertid høydene begrenset til 3,5 m for gesimshøyde og 5,0 m. for mønehøyde for 1-etasjers boliger, og det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Når dispensasjon skal vurderes, skal dette vurderes opp imot hva som var bakgrunnen den aktuelle bestemmelsen. Det er ikke direkte beskrevet hva som var hensikten bak en slik differensiert bestemmelse for 1- og 2- etasjers hus. Det er heller ikke spesifisert hvilke områder de forskjellige byggehøydene gjelder. Det er derfor nærliggende å anta at dette er gjort for at proporsjonene på bebyggelsen skal være mest mulig harmonisert slik at en unngår store, ruvende fasader og flater.

Det omsøkte bygget vurderes til å ha gode proporsjoner ved at man har benyttet forskjellige takformer og slik bryter opp fasadene på en god måte.

Det skal normalt svært mye til før man kommer fram til at en bolig som kommer innenfor den «øvre» byggeknoten tar uforholdsmessig mye utsikt. Utsikt er ikke noe man har krav på å ha eller å beholde.

Det påpekes at bygget er senket vesentlig ned i terrenget, mer enn det må anses som rimelig, som en kompensasjon for den ekstra høyden. Rådmannen tilrår etter dette at det gis dispensasjon for møne- og gesimshøyde som omsøkt.

Fylling og murer

Det er planlagt murer rundt huset slik at dette kan plasseres så lavt som mulig i terrenget.

Løsningen synes ikke optimal og er en utradisjonell løsning. Rådmannen ser imidlertid at dette medfører en vesentlig lavere fylling samt at det bidrar til å senke bygget i terrenget til fordel bakenforliggende bebyggelse. Det vil være et poeng at dette utføres på en sikker måte og i samsvar med kravene til sikring gitt i Byggteknisk forskrift §§ 12-11 og 17.

Utseende:

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter – plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 2:

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Videre skal tiltaket prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser.

Rådmannen ser at det ville vært andre hustyper og løsninger som kunne vært bedre egnet for tomta, og som kunne gitt mindre fylling og slik sett fått et bedre estetisk uttrykk fra nedsiden, slik det også ble uttalt i forkant av at søknaden ble mottatt av kommunen. Kommunens oppgave er imidlertid å vurdere hvorvidt bygget er innenfor rammene til loven på en tilfredsstillende måte, og det vurderer en dette til å være. De forskjellige takformene på bygget bidrar til å gi bygget et bedre og mer harmonisk uttrykk uten at det gir ulemper utover det som anses som påregnelig for nabobebyggelsen til tross for at mønehøyden økes noe i forhold til hva som er tillatt for en 1-etasjers bolig.

Tap av utsikt for naboeiendommene:

Omsøkte tiltak vil ikke tapt utsikt utover hva som anses som påregnelig for noen av naboeiendommene.

En ser imidlertid at bolig på naboeiendom mot øst er anlagt slik at utsikts-retningen innenfra er over/ mot omsøkte tomt. Det kan se ut til at det ikke ble tatt høyde for en framtidig bebyggelse på nabetomta da denne boligen i sin tid ble oppført. Det nye bygget vil derfor, uavhengig av byggehøyde, komme i konflikt med den panoramautsikten man har på naboeiendommen i dag. Det vil imidlertid være svært urimelig å stille andre krav til

tilpasning i herværende sak av den grunn, selv om Rådmannen har forståelse for at dette vil medføre en vesentlig endring i utsiktsforholdene på nabotomta. Det foreslås at boligen flyttes nærmere veien, men med tanke på at det også skal være plass til garasje inn mot vegen, vil det ikke være praktisk mulig med nærmere plassering. Slik boligen nå er plassert, kommer garasjen i konflikt med byggegrense mot vei, og ideelt skulle boligen vært lengre sør på tomta. Rådmannen ser at det vil skape en ytterligere uheldig situasjon for naboene, og vurderer at bygget kan plasseres som omsøkt.

Likhetsprinsippet:

Det vises til ovennevnte vurderinger. Utover dette, kan nevnes at begge nabobyggene har fått tillatelse til å bygge med takvinkel 37 ° med møne- og gesimshøyde på hhv. 5,4/ 7,5 meter for gbnr. 15/65 og 5,0/ 6,7 meter for gbnr. 15/61, begge i 2 etasjer. Omsøkte bygg på 3,11/ 6,37 meter vil være lavere enn begge nabobyggene, i tillegg til at det senkes vesentlig ned i bakken i forhold til disse. Rådmannen anser at likhetsprinsippet er ivaretatt, og presiserer at dispensasjon vurderes konkret i hvert tilfelle, og må sees i sammenheng med bakgrunnen for den konkrete bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. I dette tilfellet anser man ikke at hensynet bak bestemmelsene om møne- og gesimshøyde eller tak-konstruksjon er tilsidesatt.

Folkehelsevurdering:

Ingen spesielle

Oppsummering:

Rådmannen anbefaler at det gis tillatelse til oppføring av bolig som omsøkt.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. C3 og C4 til oppføring av bolig som omsøkt på eiendommen gnr. 15 bnr. 91.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 20-2.

Begrunnelse for dispensasjon

- De forskjellige takformene på bygget bidrar til å gi bygget et bedre og mer harmonisk uttrykk uten at det gir ulemper utover det som anses som påregnelig for nabobebyggelsen til tross for at mønehøyden økes noe i forhold til hva som er tillatt for en 1-etasjers bolig
- Etter en konkret vurdering anses ikke at hensynet bak bestemmelsene om møne- og gesimshøyde eller tak-konstruksjon er tilsidesatt. Det omsøkte bygget vurderes til å ha gode proporsjoner ved at man har benyttet forskjellige takformer og slik bryter opp fasadene på en god måte.
- Tap av utsikt for naboeiendommene vurderes som påregnelig og anses ikke som en konsekvens av dispensasjonen, men ville blitt en realitet uansett hvilket bygg som ble oppført og som også var i tråd med reguleringsplan og bestemmelser. Utsikt er ikke noe man har krav på å ha eller å beholde, og det legges vekt på at omsøkte bygg er senket vesentlig ned i terrenget, mer enn det må anses som rimelig, og vurderes som kompensasjon for den ekstra høyden.

Vilkår for tillatelsen:

Sikring av mur utføres på en sikker måte og i samsvar med kravene til sikring gitt i Byggteknisk forskrift §§ 12-11 og 17. Det må dokumenteres hvordan dette er gjort før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse utstedes.

Videre saksbehandling etter plan- og bygningslovens Kap. 20 for igangsettingstillatelse delegeres til Rådmannen.

Saksprotokoll i Planutvalg - 29.02.2016

Behandling:

Det ble foreslått et nytt vilkår:

Det frarådes at det settes vindu på garasjen på vegg som vender mot vei. Eventuelle skader som skyldes normalt vedlikehold av veien må dekkes av eier.

Innstilling med nytt vilkår ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune, ved Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. C3 og C4 til oppføring av bolig som omsøkt på eiendommen gnr. 15 bnr. 91.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 20-2.

Begrunnelse for dispensasjon

- De forskjellige takformene på bygget bidrar til å gi bygget et bedre og mer harmonisk uttrykk uten at det gir ulemper utover det som anses som påregnelig for nabobebyggelsen til tross for at mønehøyden økes noe i forhold til hva som er tillatt for en 1-etasjers bolig
- Etter en konkret vurdering anses ikke at hensynet bak bestemmelsene om møne- og gesimshøyde eller tak-konstruksjon er tilsidesatt. Det omsøkte bygget vurderes til å ha gode proporsjoner ved at man har benyttet forskjellige takformer og slik bryter opp fasadene på en god måte.
- Tap av utsikt for naboeiendommene vurderes som påregnelig og anses ikke som en konsekvens av dispensasjonen, men ville blitt en realitet uansett hvilket bygg som ble oppført og som også var i tråd med reguleringsplan og bestemmelser. Utsikt er ikke noe man har krav på å ha eller å beholde, og det legges vekt på at omsøkte bygg er senket vesentlig ned i terrenget, mer enn det må anses som rimelig, og vurderes som kompensasjon for den ekstra høyden.

Vilkår for tillatelsen:

- Sikring av mur utføres på en sikker måte og i samsvar med kravene til sikring gitt i Byggteknisk forskrift §§ 12-11 og 17. Det må dokumenteres hvordan dette er gjort før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse utstedes.
- Det frarådes at det settes vindu på garasjen på vegg som vender mot vei. Eventuelle skader som skyldes normalt vedlikehold av veien må dekkes av eier.

Videre saksbehandling etter plan- og bygningslovens Kap. 20 for igangsettingstillatelse delegeres til Rådmannen.