

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
16/41	Planutvalg	27.04.2016

**Saksbehandler: Kristin Sørensen****Fosenhus AS - Søknad om dispensasjon - 20/582**

Vedlegg:

- 1 Fosenhus AS - søknad om oppføring av tomannsbolig 20/582
- 2 Uttalelse vedrørende dispensasjon for ekstra avkjørsel 20/582

**Søknaden:**

I søknad om tillatelse til tiltak mottatt 10.mars, se vedlegg nr. 1, søker Fosenhus AS om tillatelse til tiltak for boligbygging på gnr. 20 bnr. 582. Det søkes også om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for avvikende atkomst til tomte og for avvikende boligtype.

Søknaden har etter rådmannens vurdering mangler, da det ikke er levert terrengsnitt og tverrsnitt som viser nåværende og fremtidig terreng. Enn videre er det uklart hvor langt fra nærmeste nabogrense boligen skal plasseres eller hva som er tiltakets mønehøyde. Etter rådmannens vurdering er søknaden likevel tilstrekkelig til at dispensasjonsspørsmålene kan avklares politisk.

**Juridisk utgangspunkt:**

Tomta er i reguleringsplanen for boligområde Prestdalen (B4) Botngård (1982), satt av til arealformålet Bolig. Det er i tidligere saksgang for boligtomter innen denne planen lagt til grunn at dette betyr eneboliger, men at bileiligheter kan tillates. Fylkesmannen har også drøftet dette tema i forbindelse med tidligere søknader, og har slått fast at det ikke fremkommer eksplisitt av planen at den enkelte tomt kun kan bebygges med enebolig, men at reguleringsformålet likevel kan tolkes som eneboliger.

Tomtegrenser og planlagte omriss av planlagte bygg er markert i plankartet.

Atkomst til den enkelte tomt er markert med pil i kartet.

Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det i:

- § 2 at bebyggelsen skal bestå av bolighus, i en etasje med tilhørende anlegg, og at kommunen kan tillate underetasjer der terrenget ligger til rette for det.
- § 9 at utkjørsel fra de enkelte boligtomter skal skje på sted markert med pil i reguleringsplanen. Fravik fra anvist adkomst, bestemmes av bygningsrådet.
- § 11 bokstav e. at mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

**Vurdering av søknaden:****Boligformålet**

Tiltaket fremstår i formen som en tradisjonell bolig, med sokkelleilighet. Det er ikke levert dokumentasjon som viser de terrengarbeider som er planlagt, men rådmannen legger likevel

til grunn at det på denne tomte ligger vel til rette for å bygge hus med underetasje slik reguleringsplanens § 2 legger opp til.

At det prosjekteres med tanke på seksjonering og selvstendig bruk fremstår ikke som en ulempe for de to boenhetene som er omsøkt på eiendommen eller for naboene. Disse boligene ligger meget tett opp til de boliger som klart er i overenstemmelse med planen. Rådmannen er likevel kommet til at prosjektering med tanke på helt atskilt bruk og eierskap ikke er i overenstemmelse med planen jf. også forvaltningspraksis i tidligere byggesaker i samme reguleringsplan.

#### Atkomst

De to boligenhetene skal ha hver sin atkomst, dette er i strid med plankartet og § 9 i bestemmelsene til reguleringsplanen. Kommunen som vegeier har ingen merknader til de planlagte atkomster – forutsatt at avkjørslene bygges og driftes ihh til «*krav til avkjørsel fra kommunal vei i Bjugn kommune*», se vedlegg nr. 2.

Søknaden er vedlagt samtykke til atkomst over gnr. 20 bnr. 583. Den rett og plikt denne erklæringen gir må sikres for fremtiden ved tinglysning. Atkomst nr. 2 skal i følge situasjonsplanen være felles med gnr. 20 bnr. 575, men naboeiendommen tas ikke i bruk for det omsøkte tiltaket, rådmannen anbefaler likevel at rett og plikt til felles bruk avtales og tinglyses.

#### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltaket og dispensasjonssøknaden, det er ikke innkommet nabomerknader i saken.

#### Dispensasjonsvurdering

Dette tiltaket tilsidesetter arealformålet enebolig og bestemmelsen om atkomst i gjeldende reguleringsplan, men ikke i vesentlig grad. Tiltaket tilsidesetter ikke formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og har klare fordeler, og ingen identifiserbare ulemper. Etter en samlet vurdering har dispensasjon klart større fordeler enn ulemper.

#### **Rådmannens innstilling:**

Bjugn kommune v/Planutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra regulert arealformålet og atkomst, for tomannsbolig med to atskilte atkomster fra kommunal veg. Dispensasjonen er gitt på vilkår av at:

- atkomstene bygges og driftes ihh til «*krav til avkjørsel fra kommunal vei i Bjugn kommune*»
- rett og plikt i forbindelse med atkomst over gnr. 20 bnr. 583 sikres for fremtiden ved tinglysning.

#### **Saksprotokoll i Planutvalg - 27.04.2016**

##### **Behandling:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

##### **Endelig vedtak:**

Bjugn kommune v/Planutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra regulert arealformålet og atkomst, for tomannsbolig med to atskilte atkomster fra kommunal veg. Dispensasjonen er gitt på vilkår av at:

- atkomstene bygges og driftes ihh til «*krav til avkjørsel fra kommunal vei i Bjugn kommune*»
- rett og plikt i forbindelse med atkomst over gnr. 20 bnr. 583 sikres for fremtiden ved tinglysning.