

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Austrått Eiendom AS - Søknad om dispensasjoner for 4-mannsbolig på 20/594

Vedlegg:

- 1 Rammesøknad
- 2 Vedlegg B1, søknad om dispensasjoner
- 3 Vedlegg D1.A
- 5 Vedlegg D2.A
- 6 Vedlegg E1
- 7 Vedlegg E2
- 8 Særutskrift Bjugn kommune - dispensasjon for oppføring av leilighetsbygg 20/579
- 9 Særutskrift Rædergård Entreprenør AS - Søknad om dispensasjon for tiltak på 20/570

Tiltaket:

Firemannsbolig, med tilhørende frittstående uthus/sportsbod. Terrengarbeider og 2 forstøtningsmurer i nabogrenser inntil 1,4 meter høye, med tilhørende sikring på toppen.

Firemannsboligen er i to etasjer, og har et bebygd areal på 227 m², bruksarealet er oppgitt til 357 m², fordelt på 4 like leiligheter, to i hver etasje, hver leilighet har et bruksareal på 84 m². Boligen har pulttak med 5 graders helning. Høyeste gesims er 7,1 meter laveste gesims er 6,1 meter. Beregnet grad av utnyttning er 33,4 % BYA.

Firemannsboligen er plassert minimum 4,0 meter fra nabogrense, delvis på fylling, delvis på dagens terreng og delvis på noe senket terreng. Fyllingen avsluttes mot omsøkt mur i nabogrense. Høydeforskjellen mellom dagens nabogrense og fyllingens høyde er 2,5 meter, men ingen del av fylling/skjæring medfører terrengendringer på mer enn +/- 2,0 meter.

Uthus/bod er i en etasje, med pulttak. Bebygd areal er 25 m², bruksareal er 23 m². Uthus/bod er plassert i nabogrense mot gnr. 20 bnr. 595. Samtykke til plassering er gitt av eier av 20/595, som har samme eier som denne tiltakseiendommen – se etterfølgende sak.

Mur 1: Forstøtningsmur i nabogrense mot gnr. 20 bnr. 595. 1,4 meter høy, gradvis avtrappende ned mot kommunal veg. Samtykke til plassering er gitt av eier av 20/595, som har samme eier som denne tiltakseiendommen – se etterfølgende sak.

Mur 2: Forstøtningsmur i nabogrense mot gnr. 20 bnr. 575. 1,0 meter høy. Samtykke til plassering er gitt av hver enkelt av eierne av leilighetene på denne eiendommen.

Søknaden:

Søknaden er dokumentert med fasadetegninger, plantegninger situasjonsplan og en snittegning med terrengsnitt som viser nåværende og fremtidig terreng, se vedlegg 3-7. Det er

gjennomført nabovarsling, det er ikke mottatt nabomerknader til søknaden eller tiltaket. Det er levert samtykke-erklæringer fra naboene for plassering av murer.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål (boligtype), reguleringsplanens §§ 2 og 4, samt plan- og bygningslovens § 29-4 og kommuneplanens arealdel § 9-9, se vedlegg nr. 1 og 2.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Gnr. 20 bnr. 594 er fradelt og oppmålt, og har et beregnet areal på 1023 m². Tomta er ubebygd og i reguleringsplanen for boligområde Prestdalen (B4) Botngård (1982) satt av til arealformålet bolig.

Arealformålet

Det er i tidligere saksgang for andre eiendommer i denne reguleringsplanen lagt til grunn at arealformålet bolig i denne sammenheng betyr eneboliger, selv om dette ikke fremkommer eksplisitt av arealformålskategorien eller reguleringsbestemmelsene. Enebolig betyr inntil en hovedleilighet og to bileiligheter.

En firemannsbolig med fire likeverdige leiligheter pr. tomt er ikke i overensstemmelse med arealformålet og kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring.

Det er tidligere gjennomført politisk vurdering for rekkehus og sammenkjedede eneboliger for flere av naboeiendommene, se eksempler på dette i vedlegg nr. 6 og 7. Tiltaket i vedlegg nr. 6 er ferdigstilt, mens tiltaket i vedlegg 7 ble trukket av tiltakshaver på et senere tidspunkt.

Relevante reguleringsbestemmelser

- § 2. Bebyggelsen skal bestå av bolighus i 1 etasje med tilhørende anlegg. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. [...]
- § 3. Maksimum gesimshøyde og mønehøyde for 1 etasjes hus er henholdsvis 3,5 m og 5,5 m. Tilsvarende høyder for 2 etasjes hus er 6,0 m og 7,5 m. Gesims- og mønehøyde måles i samsvar med byggeforskriftene. Avvik fra husplassering, høyde og etasjeantall (sokkel, kjeller) kan bestemmes av kommunen.
- § 4. [...] Garasje og bod kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. [...] Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil.
- § 5. Bygninger bør ha saltak. Bygningsrådet kan godkjenne andre typer tak, samt takvinkel over 27 grader.
- § 11 bokstav e. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

Reguleringsplanen har ingen regler om maksimal grad av utnytting eller krav om at det settes av areal til lek og utomhusopphold.

Plankartet

I plankartet er det inntegnet byggegrense, 10 meter fra senterlinje veg Røymyrvegen.

Kommuneplanens arealdel

KPA § 9-9 har bestemmelse der grad av utnytting i byggeområde for småhusbebyggelse settes til maksimum BYA 30 %, også der lavere grad av utnytting er vedtatt i eldre reguleringsplaner. Denne regelen kommer ikke direkte til anvendelse ved denne dispensasjonsvurderingen, da det ikke er vedtatt maksimum utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for området.

KPA § 9-5 har bestemmelse om minimums areal til lek og utomhusopphold for områder for boligbebyggelse, samlet krav er 50 m², hvorav halvparten til lek. Dette er ikke krav som gjøres gjeldene for den enkelte tomt, uten at dette er vedtatt i områdets reguleringsplan. Denne regelen kommer ikke direkte til anvendelse ved denne dispensasjonsvurderingen, da reguleringsplanen er taus om dette tema.

KPA § 9-6 har bestemmelser om minimum antall parkeringsplasser for boligbygging, 1,5 for leiligheter under 90 m², 2 for leiligheter større enn 90 m². Denne regelen gjøres gjeldende ved planarbeid i dag, men kommer ikke direkte til anvendelse for dette tiltaket.

Plan- og bygningsloven

§ 29-4. andre og tredje ledd lyder:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

Forvaltningspraksis i samme gate

Gnr. 20 bnr. 579, ligger øverst i veien og er bebygd med leilighetsbygg med 5 leiligheter. Bygningen er i to etasjer. Det er ikke bygd garasjer.

Gnr. 20 bnr. 575 er nærmeste nabo mot sør/øst. Denne eiendommen er benevnt som enebolig med to leilighet i sokkeletasje/1.etasje. Bygningen er i to etasjer. Eiendommen er i dag et seksjonert sameie med tre leiligheter.

Gnr. 20 bnr. 574. Samme utbygger, utførelse og antall leiligheter som 20/575.

Gnr. 20 bnr. 582 og 583. Tomannsboliger i to etasjer.

Gnr. 20 bnr. 522. Enebolig i to etasjer.

Gnr. 20 bnr. 564 er boligbygg i to etasjer, med 4 leiligheter.

Gnr. 20 bnr. 542, tomannsbolig i en etasje.

Gnr. 20 bnr. 586, enebolig i en etasje.

Gnr. 20 bnr. 580, enebolig i en etasje.

Foreløpig vurdering:

Generelt om reguleringsplanen og den etterfølgende forvaltningspraksis

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1982, i en tid med mindre krav til arealeffektivitet, og lite fokus på persongrupper som ikke ønsker så store boliger/tomter. Planer ble på denne bakgrunn utformet med tanke på eneboliger, som gjerne kjennetegnes av at alle har store tomter, med god avstand mellom naboene. I hvilken grad dette var bevisste valg, eller var lite gjennomtenkte begrensninger fremkommer ikke av plandokumentene.

Rådmannen ser at samfunnsutviklingen de siste 10-20 år, har medført at deler av våre boligområder ikke lenger fremstår som klassiske eneboligstrøk. Dette gjelder i særlig grad Røymyrveien, der mange i dag bor i leiligheter som kan sammenlignes med omsøkte tiltak.

Boligtype

Rådmannen ser at det er blitt mer vanlig at også eneboligtomter blir utbygd med mer bygningsmasse enn det som var tilfelle for få år tilbake. For eksempel med en hovedleilighet og to bileiligheter, dette gjelder særlig dersom utbygging skjer for fremtidig salg – se for eksempel gnr. 20 bnr 574 og 575. Rådmannen kan ikke se at boligtype med lik størrelse på tre leiligheter bør vurderes på vesentlig annen måte enn den mer klassiske frittliggende enebolig, selv om også slik utbygging fordrer dispensasjon for boligtype.

Denne tomte kan i henhold til reguleringsplanen maksimalt utbygges med enebolig med inntil tre leiligheter. Firemannsboligene som er omsøkt forutsetter planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes. Når avvikende boligtype skal vurderes blir de sentrale spørsmål om dette er ønskelig, om det vil gi gode boliger. Når det skal vurderes om bokvaliteten blir god nok er det av sentral betydning at det er nok areal til lek og utomhusopphold og at det blir et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for beboerne. Når det ellers skal vurderes om avvikende boligtype skal godkjennes, må det vurderes i hvilken grad avviket vil bli til ulempe for naboene.

Garasjer

Kravet om at det skal settes av plass til garasje jf. planbestemmelsene § 4, er ikke et krav om at garasjer skal bygges. Rådmannen legger til grunn at hensynet bak regelen er å tilrettelegge for fremtidige byggesaker, og at det på reguleringstidspunktet ble ansett som naturlig/nødvendig å sette av plass til fremtidig garasje på hver tomt som skal bebygges med bolig. Av dispensasjonssøknaden fremkommer det at garasjer ikke skal bygges og at beboerne i leilighetene vil ha tilstrekkelig plass til parkering utendørs. Dette betyr at det ikke skal bygges garasjer, verken nå eller senere.

Parkering

Reguleringsplanens bestemmelser om parkering kan ikke danne grunnlag for vurdering av behovet for parkeringsplasser for disse leilighetene. Ved en eventuell omregulering ville kravet jf. KPA § 9-6 blitt 1,5 plasser pr. leilighet. I situasjonsplanen er det illustrert 6 parkeringsplasser. Rådmannen legger til grunn at dette er tilstrekkelig.

Atkomst og trafiksikkerhet

Denne firemannsboligen skal ha atkomst fra Røymyrveien, som ligger i et større boligområde der det kun stedvis er gang- og sykkelveg som deler biltrafikk og myke trafikkanter. Antall biler i denne firemannsboligen kan bli noe høyere enn om eiendommen ble bebygd med en enebolig med en hovedleilighet og to bileiligheter, men rådmannen kan ikke se at trafiksikkerheten i særlig grad vil bli negativt påvirket av dette

Plassering i høyde og plan:

Det søkes om dispensasjon for plassering av mur i nabogrense, og i strid med byggegrense mot kommunal veg. Søker har innhentet samtykke fra begge naboer, samt fra kommunen som vegeier.

Firemannsboligen skal plasseres i terreng som i dag er skrånende fra kote 91 til kote 87. Boligens totale bredde, inkl. utkragede bygningsdeler, er hele 16 meter, og vesentlige terrengarbeider er omsøkt for å kunne plassere plate på mark med OK gulv på kote 89,8. Disse terrengarbeidene og denne plasseringen er omsøkt og dokumentert med kun ett

terrengsnitt. Terrengsnittet er avsluttet ved tomtegrense og viser ikke plasseringen i forhold til bebyggelsen på naboeiendommen.

Rådmannens vurdering er at plasseringen er for svakt dokumentert. Rådmannen har formidlet dette til ansvarlig søker, samt formidlet en vurdering av at denne firemannsboligens bredde kan gjøre den mindre egnet for skrånende tomt, men at dette kanskje kan avbøtes ved noe justert høydeplassering. Etter dette har ansvarlig prosjekterende senket boligen med 0,5 meter, og levert nytt terrengsnitt, se vedlegg nr. 5, – men ingen tverrsnitt eller illustrasjon av forholdet mellom boligen og veg eller nabo mot øst.

Rådmannen har ingen konkrete merknader til terrengarbeider og høydeplassering slik dette nå er prosjektert, men denne vurderingen er basert på dokumentasjon som i begrenset grad illustrerer denne plasseringen. Det må etter rådmannens vurdering også leveres terrengsnitt og tverrsnitt som dokumenterer plasseringen i forhold til vegen og i forhold til naboen på gnr. 20 bnr. 575.

Takform, gesimshøyde og antall etasjer:

Reguleringsplanens bestemmelser legger klare føringer for takform i § 5. Avvikende takform kan likevel godkjennes uten bruk av dispensasjon jf. ordlyden i bestemmelsen. Dette fordrer imidlertid en konkret vurdering mht til de tilhørende bestemmelser om etasjeantall, gesims og mønehøyde. Bygningers totale høyde er for denne tomte 1 etasje, med maksimal mønehøyde på 5,5 meter med gesimshøyde på 3,5 meter. Eller en etasje pluss underetasje med gesimshøyde på 6,0 m og mønehøyde på 7,5 m. Vår forvaltningspraksis tilsier at pulttak regelmessig tillates i våre eneboligfelt, og at mønehøydebestemmelsen da legges til grunn som maksimal høyde på øverste bygningsdel, mens gesimshøyde legges til grunn for laveste gesims.

Høyeste gesims er 7,1 meter laveste gesims er 6,1 meter. Tiltakets totalhøyde vil i vesentlig grad overstige maksimalhøyden gitt for boliger i en etasje, men er innenfor makshøyde for hus som i tillegg har underetasje. Laveste gesims er 0,1 meter høyere enn regulert for hus med underetasje. Etter en konkret vurdering av boligtypen, bygningskroppens fysiske mål og arkitektur, er rådmannen kommet til at takformen bør godkjennes.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen om etasjeantall. Dispensasjon skal vurderes. Antall etasjer og gesimshøyde medfører kun et lite avvik fra reguleringsplanens bestemmelser og rådmannen kan ikke se at det i denne saken er noe å oppnå ved å kreve at første etasje omgjøres til underetasje eller at laveste gesims må senkes med 10 cm.

Grad av utnytting, areal til lek og utomhusopphold

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser om maksimal grad av utnytting, eller krav om at deler av tomte skal være egnet til lek og utomhusopphold. Rådmannen legger til grunn at dette er slik fordi planen legger føringer for eneboligbebyggelse på forholdsvis store tomter, og at slike regler derfor ikke var vurdert som nødvendig i 1982 da planen ble vedtatt. Når det i dag søkes om flere dispensasjoner for å legge til rette for utbygging langt ut over det volum som var påregnelig i 1982 har rådmannen funnet grunn til å be om en nærmere dokumentasjon av at tomte har tilstrekkelig med plass til lek og utomhusopphold. Dersom denne tomte skulle vært omregulert i dag, med denne utnyttelsesgraden, ville det jf. KPA § 9-5 blitt reist krav om 50 m² pr leilighet med utomhusareal. Dette er areal som må ha tilstrekkelig kvalitet for lek og utomhusopphold, hvorav halvparten må være egnet til lek.

Hver leilighet har to balkonger, til sammen 20 m². I tillegg er det inntegnet areal på til sammen 180 m² som jf. søknaden i vedlegg nr. 2 er egnet til utomhusareal for boligene. Rådmannen legger til grunn at det på dette arealet er mulig å etablere en lekeplass som er flat, og minimum måler 10 x 10 meter. Dette må dokumenteres/detaljprosjekteres før søknad om

igangsetting, og lekeplassen må møbleres/etableres og være klar til bruk før første leilighet tas i bruk. Dersom denne forutsetning ivaretas i prosjektet, er det rådmannens vurdering at tiltaket har tilstrekkelig areal til lek og utomhusopphold.

Bestemmelsen om grad av utnytting i KPA kommer ikke direkte til anvendelse og tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra denne. Rådmannen ser derfor bort fra denne dispensasjonssøknaden.

Oppsummering:

Rådmannen er positiv til fortetting, men bokkvaliteter og forholdet til naboene må dokumenteres bedre. Rådmannen vil be Planutvalget vurdere denne søknaden på prinsipielt grunnlag, og eventuelt fatte vedtak som gir delegert myndighet til rådmannen for å fatte vedtak i saken.

Foreløpig dispensasjonsvurderinger:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet(boligtype), reguleringsplanens §§ 2 og 4, samt plan- og bygningslovens § 29-4 og kommuneplanens arealdel § 9-9.

Det er rådmannens vurdering at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra:

- pbl. § 29-4 – for plassering av mur. Naboene har samtykket til denne plasseringen og kommunen kan godkjenne plasseringen med hjemmel i i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a).
- KPA § 9-9, da denne ikke kommer direkte til anvendelse.

Byggegrense

Det er rådmannens foreløpige vurdering at plassering av mur i strid med regulert byggegrense mot veg vil tilsidesette hensynet bak byggegrensen, men ikke i vesentlig grad. Denne muren er av begrenset høyde og skal trappes ned frem mot tomtegrensa, og det er lett å få oversikt over mulige konsekvenser av denne delen av tiltaket. Rådmannen kan ikke se at en dispensasjon vil tilsidesette formålet bak plan- og bygningslovens formålsparagraf. Etter en samlet vurdering fremstår det som klart at denne muren er hensiktsmessig for å utligne høydeforskjeller på tomta og at den har klart større fordeler enn ulemper.

Arealformål og etasjeantall

Det er rådmannens foreløpige vurdering at en firemannsbolig i to etasjer vil tilsidesette arealformålet (boligtype) i reguleringsplanen og bestemmelsen om etasjeantall i planbestemmelsene § 2, men ikke i vesentlig grad. Det er ved denne vurderingen lagt avgjørende vekt på at disse bestemmelsene ikke lenger gjør seg gjeldende med styrke, da det gjennom flere år er etablert en forvaltningspraksis der fortetting i boligområdene våre en ansett som positivt. Det er ved denne vurderingen lagt avgjørende vekt på at prosjekteringen fremstår som god og at tiltaket i begrenset grad vil belaste naboeiendommer ut over det en utbygging iht til reguleringsplanen ville medført. Denne vurderingen forutsetter at ny situasjonsplan som dokumenterer planlagt flat lekeplass på minimum 10 x10 meter som vil bli etablert sammen med tiltaket, samt nye terrengsnitt og tverrsnitt som dokumenterer forholdet mellom tiltaket, vegen og naboene blir levert, og at det ikke fremkommer nye momenter ved vurderingen av denne dokumentasjonen som tilsier at plassering eller utforming er uheldig.

Plassering av garasje

Det er rådmannens foreløpige vurdering at § 4 i bestemmelser til reguleringsplanen vil bli tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Det er ved denne vurderingen akseptert at tomta blir bebygd med en firemannsbolig uten at det blir plass til garasjer, og at bestemmelse om garasje ikke gjør seg gjeldende med styrke i denne saken. Det er forholdsvis lett å få oversikt

over de konsekvenser dette får, og det er rådmannens vurdering at en dispensasjon ikke vil tilsidesette plan- og bygningslovens formålsparagraf og at en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper.

Samlet vurdering

Dette er en byggesak som i betydelig grad utfordrer gjeldende reguleringsplan. Som det fremkommer av overstående drøftelse er rådmannen kommet til at de omsøkte dispensasjonene hver for seg kan godkjennes. Tiltakets omfang og de dispensasjonene som er omsøkt må også vurderes samlet sett. Spørsmålet som må reises er om avvikene samlet sett er så store at tiltakshaver bør henvises til omregulering før utbygging, eller om tiltaket etter en konkret vurdering er for stort for tomta.

Det er tidligere gitt flere dispensasjoner for boligtype i området, og i den forbindelse er det drøftet om ny reguleringsplan er nødvendig før utbygging. Plankrav er hittil ikke blitt resultatet. De sentrale tema i disse sakene har variert, fordi utfordringene har vært ulike. For kommunens fem leiligheter på gnr. 20 bnr. 579 ble trafikkisikkerhet drøftet, mens areal til utomhusopphold ikke var et tema. Rådmannen legger til grunn at utomhusforholdene på 20/579 ikke var et tema fordi grad av utnyttning var betydelig lavere der.

Spørsmålet som nå bør drøftes er om vi har nådd en terskel der videre fortetting uten hjemmel i reguleringsplanen ikke kan eller bør aksepteres? Dette ble antydnet da kommunen var byggherre på 20/579. Til sist i sin vurdering skrev rådmannen: *«I Røymyrveien er det seks boligtomter i reguleringsplanen som ikke er oppmålt/realisert. Rådmannen legger til grunn at terskelen for å gi ytterligere dispensasjoner når det gjelder antall boenheter på hver tomt regulert til enebolig må bli høyere i dette området»*

I dag er ubebygde tomter redusert til tre, inkludert denne. Rådmannen har etter en konkret vurdering komme til at tiltaket er/vil bli tilstrekkelig dokumentert og vurdert, og at det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til en planprosess. Det er ved denne vurderingen tillagt vekt at alle avvikene har samme formål – nemlig å legge til rette for noe økt utnyttelse ved at det blir bygd flere boligenheter, og at naboene har bidratt med samtykke til murer og at det ikke er innkommet nabomerknader til tiltaket.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommunen planutvalget kan ikke se at denne saken er klar for endelig vurdering nå, og ber om at søknaden kompletteres/dokumenteres med situasjonsplan som viser lekeplass, samt terrengsnitt og tverrsnitt i henhold til overstående drøftelse.

Dersom kompletteringen av søknaden ikke avdekker forhold som medfører ulempe av vesentlig betydning for tiltaket eller naboeiendommene kan rådmannen fatte de nødvendige dispensasjonsvedtak i henhold til overstående drøftelse. Dersom det fremkommer ny opplysninger om ulempe for tiltaket eller for naboer må søknaden på nytt presenteres for Planutvalget for politisk vurdering.