

Indre Fosen kommune
Arealavdelingen, Enhet Byggesak

05. Februar 2021

Tiltakshaver:

Reinshaugen Panorama AS, Gnr 56 / Bnr 392, c/o Olbert Aasen, Sund Terrasse 46, 7100 Rissa

Redegjørrelse for søknad om mindre endring av reguleringsplan – Hanehaugveien boligfelt

Møter med byggesak og arealavdelingen.

Oppstartsmøte/forhåndskonferanse med kommunen ble avholdt 21.12.2020 (se eget referat) for å presentere muligheter og utfordringer tilknyttet oppføring av eneboliger og flerbruksboliger innenfor reguleringsplanen for Hanehaugveien boligfelt. Planlagt utbygging vil medføre flere dispensasjoner for å kunne gjennomføres iht. Reguleringsplanen, og det var derfor et ønske om å avklare løsninger for bedre gjennomføring og forutsigbarhet for alle parter i utbyggingen av boligfeltet.

Det ble anbefalt å kontakte arealavdelingen for et nytt møte for å se på mulighetene for å fremme et forslag om en mindre endring av plan. Møtet ble avholdt 02.02.2021 (se eget referat.) og konkluderer med at dette er en hensiktsmessig tilnærming til utfordringene tilknyttet prosjektet.

Vurdering av endring av utnyttelsesgrad

Det er i gjeldene reguleringsplan satt et generelt krav til utnyttelsesgrad for hele planområdet:

§2.8 Grad av utnytting

For hele planområdet gjelder utnyttingsgrad minimum 1 bolig/dekar og maksimalt 1,5 boliger/dekar.

Dette gir i praksis mulige tomtestørrelser i feltet på maksimum 1000 m² tomt pr. boenhet, og minimum 667 m² tomt pr. Boenhet. I feltet B1 vil inntegnet tomt i nord-vest på plankartet faktisk bryte med gjeldene reguleringsplan slik den foreligger, med et tomteareal like over 1000 m². (etter oppmålinger i kartet.) For feltet B2, på 4,4 daa vil man maksimalt kunne bygge 6 boenheter, med et gjennomsnittlig tomteareal på 733 m². Vi ser det derfor som hensiktsmessig å endre på graden av utnyttelse fra maksimalt 1,5 til 2 boliger/dekar. Dette vil innebære en endring i minste mulig tomteareal pr boenhet fra 667 m² til 500 m². Dette vil gi en bedre arealutnyttelse med en ekstra eneboligtomt (boenhet) i feltet.

En endring av avgrensningen for delområdene, hvor B2 avgir 0,9 daa til felt B1 gjør samtidig at den tidligere nevnte eneboligtomten i nord-vest, kan avgrenses på en mer hensiktsmessig måte for også å kunne ivareta makskravet til tomtestørrelse. Foreslåtte tomter for tomannsboliger i delfelt B2 vil da fortsatt kunne bli på gjennomsnittlig ca. 600 m². For delfeltene er det også satt en utnyttelsesgrad %BYA. For B2 er denne satt til %BYA = 30%. (%BYA for B1 er satt til %BYA = 40%) Dette gir i gjeldene plan mulighet til å bebygge 220 m² av tomten i delfelt B2, noe som er uhensiktsmessig høyt for konsentrert bebyggelse etter vår oppfatning. Ved tomter på 600 m² vil dette bli redusert til 180 m².

Forslaget til endring blir da med overnevnt begrunnelse følgende:

§2.8 Grad av utnytting

For hele planområdet gjelder utnyttingsgrad minimum 1 bolig/dekar og maksimalt 2 boliger/dekar.

Dette vil da også innebære mindre endringer i plankartet som samsvarer med endringene i utnyttelse. I forhold til antallet tomter og planlagt bebyggelse vil det da også være naturlige å øke antallet avkjøringer i plankartet, slik at alle eiendommer har mulighet til adkomst fra offentlig vei, uten behov for tinglyste vegretter over privat grunn.

Foreslåtte endringer i plankartet (vedlagt):

- Feltet B1 i nord-vest økes fra 1,8 daa til 2,7 daa, med en ekstra eneboligtomt i nord.
- Feltet B2 avgir 0,9 daa til felt B1, og reduseres fra 4,4 daa til 3,5 daa.
- Antall og plassering av avkjørsler tilpasses tenkt/ønsket bebyggelse.

Vurdering av virkninger ved endring i byggehøyder

Det er i gjeldene reguleringsplan satt krav til ulike høyder for bebyggelsen i delområdene. Det er kun to delpunkter av paragraf 3.1 og 3.2 som ønskes justert. Delpunktene som foreligger, har følgende ordlyd:

§3.1 Områder B1 for boligbebyggelse – eneboliger

- *Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6,5m og mønehøyden skal ikke overskride 9,0m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.*
- *Frittliggende garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Mønehøyden skal ikke overskride 5,0m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.*

§3.2 Områder B2 for boligbebyggelse – eneboliger

- *Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m og mønehøyden skal ikke overskride 8,0m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.*
- *Frittliggende garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Mønehøyden skal ikke overskride 4,5m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.*

Boligfeltet har en naturlig helning ~~på eksisterende terreng~~, nedover i sør-vestlig retning mot fjorden. Ved bruk av høyder satt i gjeldene bestemmelser, vil den konsentrerte bebyggelsen i delfelt B2 bli lavere enn husrekken med eneboliger i delfelt B1. Det vil altså i gjeldene terrengsnitt bli en trapping i motsatt retning av feltets naturlige helning. Området på nord-østsiden av boligfeltet er skog og myrområder. Ingen annen bebyggelse eller eventuelle siktlinjer vil dermed bli tilsidesatt som følge av at man isteden følger terrengets helning for bebyggelsen i hele planområdet. Dette vil også bedre mulighetene for utsikt og utsyn fra boliger i delfelt B2.

Delfelt B2 er satt med en gesimshøyde til 6m, og en mønehøyde på 8m. Ved bruk av flate tak vil det være vanskelig å gjennomføre dette på en hensiktsmessig måte ved gjeldene bestemmelser. For et nytt og tidsriktig boligfelt vil det være naturlig å ivareta muligheten også for denne takformen. Med strengere krav til isolasjonstykkelser, klimaskall og større plassbehov for tekniske fag på nye bygg, vil det være svært vanskelig gjennomførbart å oppnå tilfredsstillende romhøyder i boligene. Vi ser det derfor som hensiktsmessig å øke gesimshøyde til 7m i begge delområdene (B1 og B2). Dette for å bedre kunne ivareta overnevnte utfordringer både med gjeldene krav i TEK 17, samt fremtidige krav.

Makshøyden på bebyggelsen med eventuelt flatt tak vil likevel bli betydelig lavere enn ved eventuell bruk av eksempelvis saltak eller pulttak innenfor gjeldene bestemmelser. I henhold til første avsnitts begrunnelse om hvordan boligfeltet bedre bør tilpasses terrenget, ser vi det derfor også sammenfallende med et behov om å øke mønehøyden satt i delområde B2. Dette slik at dette korresponderer med delfelt B1, ~~etter en samlet vurdering av overnevnte utfordringer.~~

Vi ser det også som hensiktsmessig og samtidig åpne for flere takformer på garasjer i hele planområde. Slik vi nå tolker bestemmelsene vil det kun være mulig med saltak eller pulttak. Når den overordne planen, åpner for andre takformer ser vi det derfor hensiktsmessig muliggjøre bruk av flate tak også for garasjer. Etter vår

oppfatning er derfor ordlyden i første setning av paragrafens delpunkt angående garasjer, dels motstridene med seg selv. Dette fordi den i dag ikke tillater og tilpasse garasjens form til huset i full grad. Bruk av eventuelle flate tak på garasjer er også en fornuftig arealutnyttelse, begrunnet i at dette da også bedre kan taes i bruk som gode brukbare uteplasser for boligene. I dette tilfellet vil det erfaringsmessig kunne bli behov/ønske om tette rekkverk for å begrense innsyn til uteplassene, og vi ser det da samtidig fornuftig å øke den tillatte høyden for delområde B2 til 5m. Slik at man ivaretar denne muligheten. Vi ser det derfor etter en samlet vurdering som formålstjenelig å åpne for muligheten til flate tak også for garasjer i planområdet.

Forslaget til endringer blir da med overnevnt begrunnelse følgende:

§3.1 Områder B1 for boligbebyggelse – eneboliger

- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride **7,0m** og mønehøyden skal ikke overskride **9,0m**. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.
- Frittliggende garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. **Gesims og/eller** mønehøyden skal ikke overskride **5,0m**. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.

§3.2 Områder B2 for boligbebyggelse – konsentrert bebyggelse

- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride **7,0m** og mønehøyden skal ikke overskride **9,0m**. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.
- Frittliggende garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. **Gesims og/eller** mønehøyden skal ikke overskride **5,0m**. Høyder måles fra gjennomsnittlig terreng.

Vedlegg

- A10 Situasjon – Forslag
- Bestemmelser – Forslag
- Plankart – Forslag på reg.plan. PDF
- Plankart – Forslag på reg.plan. DWG

S.A.K. AS
Eirik Skårdalsmo