

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
27/17	Arealutvalget Rissa	24.05.2017

Saksbehandler: Siri Vannebo

**BYGGESAK - BRYNJULFSVEI 7 - GBNR 20/167 - GARASJE / MUR / TERRASSE -
ENDRING AV TILLATELSE - NY BEHANDLING**

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken ble først behandlet i Hovedutvalg landbruk, teknisk og miljø (HLTM) sak 79/15. Deretter endring av gitt tillatelse behandlet av HLTM sak 158/16. Dette vedtaket ble påklaget av nabo. HLTM behandlet klagen i sak 167/16. Utvalget tok ikke klagen til følge, og klagen ble sendt til Fylkesmannen for avgjørelse. Rissa kommune har mottatt avgjørelsen i brev 10. april, og konklusjonen er:

Kommunens vedtak av 28.11.2016 om dispensasjon og tillatelse til omsøkte endring, oppheves. Endringstillatelse forutsetter godkjenning av forhold som ikke er avklart av kommunen; byggets høyde og plassering er ikke vurdert og godkjent etter pbl. § 29-4 eventuelt § 19-2. Videre er ikke skjæringen mot naboen i nord vurdert eller godkjent som et eget tiltak: «vesentlig terrenginngrep» etter § 20-1 første ledd bokstav k. Saken returneres til Rissa kommune for ny behandling.

Rissa kommune tar søknad om endringstillatelse opp til ny behandling.

Vurdering:

Det hitsettes fra HLTM- sak 158/16:

Garasjen ble opprinnelig godkjent med mønehøyde på 5 meter. Med endring av tak blir mønehøyden 6 meter og med ark på taket mot sør. Endringen medfører en økning av bruksarealet med ca 15 m² BRA, men dette anses å utgjøre en uvesentlig økning i forhold til totalen – ca 1,5 % økning av utnyttelsesgraden. Ny utnyttelsesgrad blir på ca 34,5 %.

Det er fortsatt god avstand mellom merknadshavers bolig og omsøkte garasje. Videre er garasjen omtrent rett sør for merknadshavers eiendom, og det anses derfor ikke problematisk i forhold til solen i sommerhalvåret når solen står som høyest på himmelen i sør. På vinteren, når solen står lavt på himmelen, er det mulig at omsøkte garasje kan kaste skygge inn på naboen eiendom, men dette berører trolig ikke selve boligbygningen vesentlig.

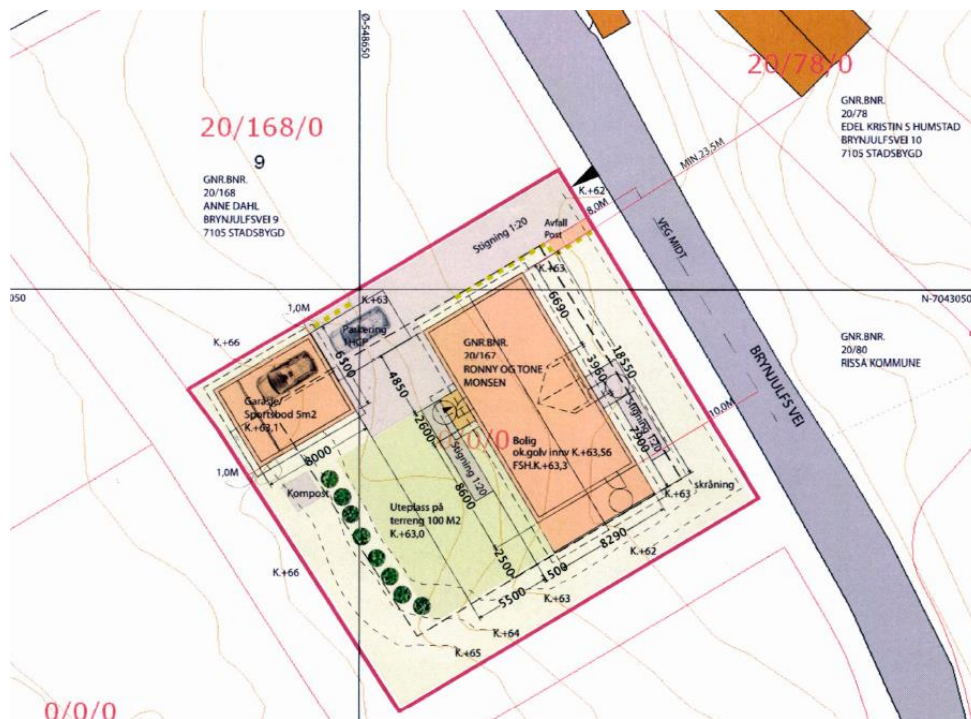
Vedlagte fotos viser at det også er noe vegetasjon i bakkant av garasjen som er høyere enn selve garasjen. Man oppnår kanskje noe mere vintersol ved å senke mønet en meter, men det vil kun medføre noen minutter på vinters tid og ingen forskjell på sommers tid.

Økt mønehøyde vil heller ikke medføre bedret utsikt ut fra vedlagte foto.

Terrenginngrep/skjæring:

I henhold til situasjonsplanen som lå til grunn for behandling av opprinnelig byggesøknad og endringssøknaden, kommer vegglivet til garasjen 1 meter fra nabogrensen både mot nordvest og sørvest. Situasjonsplanen viser videre at skjæringen i berget både mot nordvest og sørvest kommer 0-0,5 meter fra nabogrensen. Dette er også bekreftet av tiltakshaver i telefonsamtale.

Rissa kommune har ikke eksplisitt godkjent terrenginngrepet (skjæringen) i tidligere behandlinger av saken, men kommunen har vært kjent med at garasjen skulle plasseres i en fjellskjæring. Dette kommer tydelig fram av søknad med vedlegg, samt endrings søknad med vedlegg. Tiltakshaver bekrefter i telefonsamtale med saksbehandler at skjæringa stedvis kommer helt inntil nabogrensen, og han opplyser også at det ikke skal fylles mellom garasjen og skjæringa. Veggene på garasjen skal vedlikeholdes fra tiltakshavers eiendom via skjæringa.



Figur 1. Situasjonsplan som eksisterende bolig, avkjørsel til Brynjulfsvei og hvor det er mulig å plassere garasje på gbnr 20/167



Figur 2. Utsnitt av Rissa kommunes webkart som viser plassering av bebyggelse på gbnr 20/167 (tiltakshaver) og 20/168 (nabo)



Figur 3. Bilde som viser tiltakshavers bolig til venstre og omsøkte garasje til høyre, (bilde tatt av Anne Dahl)

Gjennom tidligere behandlinger har Rissa kommune forstått og akseptert skjæringa som en forutsetning for å kunne bygge garasje på tiltakshavers eiendom. Skjæringa er nødvendig for å få til akseptabel stigning fra Brynjulfsvei til garasjen. Samtidig er skjæringa og plassering av garasjen på kote 63,1 en god tilpasning til terrenget, og antakelig den beste løsninga dersom det skal kunne bygges garasje på tiltakshavers eiendom. Bildet over gir også en indikasjon på hvordan utsiktsforholdene for nabo på gbnr 20/168 var før bygginga av garasjen startet. Bildet viser hvordan terrenget er nå etter terrenginnngrepet, og at garasjen ikke kan sies å ta utilbørlig utsikt fra naboen. Det naturlige terrenget stiger fra Brynjulfsvei (kote 62) og mot sørvest (kote 66) på tiltakshavers eiendom. På naboens eiendom stiger også terrenget fra Brynjulfsvei (kote 63) til kote 67 i sørvest. Hovedretningen for utsikt for eiendommene som ligger på vestsiden av Brynjulfsvei er i sektoren nordøst – øst/sørøst.

Garasjens høyde:

I endringssøknaden er garasjen omsøkt med 6 m høyde fra bakkenivå/gulv i garasjen. Dette i følge tegningene og situasjonsplanen som fulgte endringssøknaden. Rissa kommune har gjennom tidligere behandlinger av saken vurdert at 6 meter mønehøyde ikke kan sies å være til så stor ulempe for nabo at mønehøyden bør reduseres. Bakerst i bildet over vises bebyggelsen på gbnr 20/148. Denne eiendommen ligger sørvest for tiltakshavers eiendom. I tillegg så viser kartet i figur to at det er fire ubebygde tomter vest for husrekka i Brunjulfsvai. Bebyggelse på den sørligste av disse fire tomtene vil nok uansett stenge for utsikt i vestlig/sørlig retning både for tiltakshaver og nabo. Rissa kommune mener at garasje med 6 meter mønehøyde ikke medfører betydelig ulempe for nabo eller omkringliggende miljø, og Rissa kommune godkjenner denne høyden.

Bruk av garasjens 2. etg:

Tiltakshaver har ikke opplyst om planlagt bruk av 2. etasje. Ark og vinduer vil gi godt dagslys. Kommunen har ingen indikasjoner på at tiltakshaver planlegger å legge til rette for opphold i 2. etasje, og kommunen opprettholder forutsetningen om at 2. etasje ikke kan brukes til varig opphold uten at det søkes bruksendring dersom tiltakshaver har eller får planer om slik bruk.

Oppsummering:

Rissa kommune godkjenner terreinginngrep i form av skjæring ned til kote 63,1 for plassering av garasje på tiltakshavers eiendom. Høyden på skjæringa er nødvendig for å få til akseptabel stigning fra Brynjulfsvei til garasjen. Skjæringa og plassering av garasjen på kote 63,1 en god tilpasning til terrenget, og antakelig den beste løsningen dersom det skal kunne bygges garasje på tiltakshavers eiendom. Rissa kommune vurderer at omsøkte plassering av garasjen er den eneste mulige plasseringen innenfor tiltakshavers eiendom, og at plassering av garasjen inntil 1 meter fra nabogrensen og skjæring fra 0-0,5 meter fra nabogrensen ikke er til så stor ulempe for naboen at terreinginngrepet bør avslås.

Rissa kommune mener at garasje med 6 meter mønehøyde ikke medfører betydelig ulempe for nabo eller omkringliggende miljø, og Rissa kommune godkjenner denne høyden.

Rissa kommune opprettholder forutsetningen om at 2. etasje ikke kan brukes til varig opphold uten at det søkes bruksendring dersom tiltakshaver har eller får planer om slik bruk.

Samlet sett mener Rissa kommune at omfanget av tiltaket – både garasjens høyde og plassering, skjæringas avstand til nabogrensen samt samlet utnyttingsgrad på tiltakshavers eiendom - ikke har så store ulemper for naboen eller for omkringliggende miljø at endringssøknaden bør avslås.

Rådmannens innstilling:

I henhold til delegert myndighet gitt av kommunestyret gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen for Grønningsmarka boligfelt samt fra pbl § 29-4 og dermed tillatelse til oppføring av garasje på 72 m² BYA, forstøtningsmur og veranda på eiendommen gbnr. 20/167 som omsøkt i endringstillatelse på følgende vilkår:

- Det forutsettes at de deler av bygningen som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter og annen bygning enn 8 meter oppføres med brannbegrensende bygningsdel tilsvarende EI60.
- Det er ikke sendt inn plantegninger for loftsetasjen i garasjen. Det forutsettes at denne ikke nyttes opphold. Slik bruksendring er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Det forutsettes at tiltaket i sin helhet er plassert i tråd med innsendte situasjonsplan.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Tiltaket anses ikke å medføre at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt ut fra allerede etablerte forhold i feltet eller til vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.
- Endringen medfører ingen vesentlig økning av utnyttelsesgraden i forhold til tidligere gitt dispensasjon. Planen er allerede utholdt på dette punktet.
- Det er gitt dispensasjoner fra utnyttingsgraden i feltet tidligere.
- Tap av sol anses å være begrenset. Fordelene anses med dette å være større enn ulempene.

Til orientering minner vi om følgende:

- Alt arbeid skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.
- Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-1.
- Bygningen eller del av den må ikke brukes til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.

Saksprotokoll i Arealutvalget Rissa - 24.05.2017

Behandling:

Ingen nye forslag.

Endelig vedtak:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.