



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Grethe Rostad

Arkivsak: 2020/4988

Dato: 15.09.2020

Byggesak - Sund Terrasse 40 - gbnr. 124/375 - garasje - tilbygg: Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Vedlegg

124/375 - kart

124/375 - tegninger

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Arealutvalget i Indre Fosen kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen for Sund Terrasse for oppføring av tilbygg til garasjeanlegg samt garasje til Sund terrasse 25 på hhv eiendommen gnr. 124, bnr. 375 og bnr. 375 som omsøkt.

Oppsummering:

Hensynet til planens anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Fordelene anses å være større enn ulempene. Vilåårene for å kunne gi dispensasjon anses ivaretatt.

Saksutredning

Indre fosen kommune har mottatt søknad om tilbygg til eksisterende garasjeanlegg på eiendommen gnr. 124, bnr. 375. Garasjeanlegget skal utvides med 3 garasjer. Det er også tenkt bygd til en garasje til den vestligste boligen ved veien, men denne anses å være i tråd med formålet reguleringsplanen men i strid med tillatt % BYA=25% Tiltaket medfører en utnyttelsesgrad på %BYA= min. 44%. Da er ikke utendørs parkering medtatt i beregningene.

Det er kommet inn merknad til nabovarselet. Søknaden legges derfor frem for Arealutvalget til behandling.

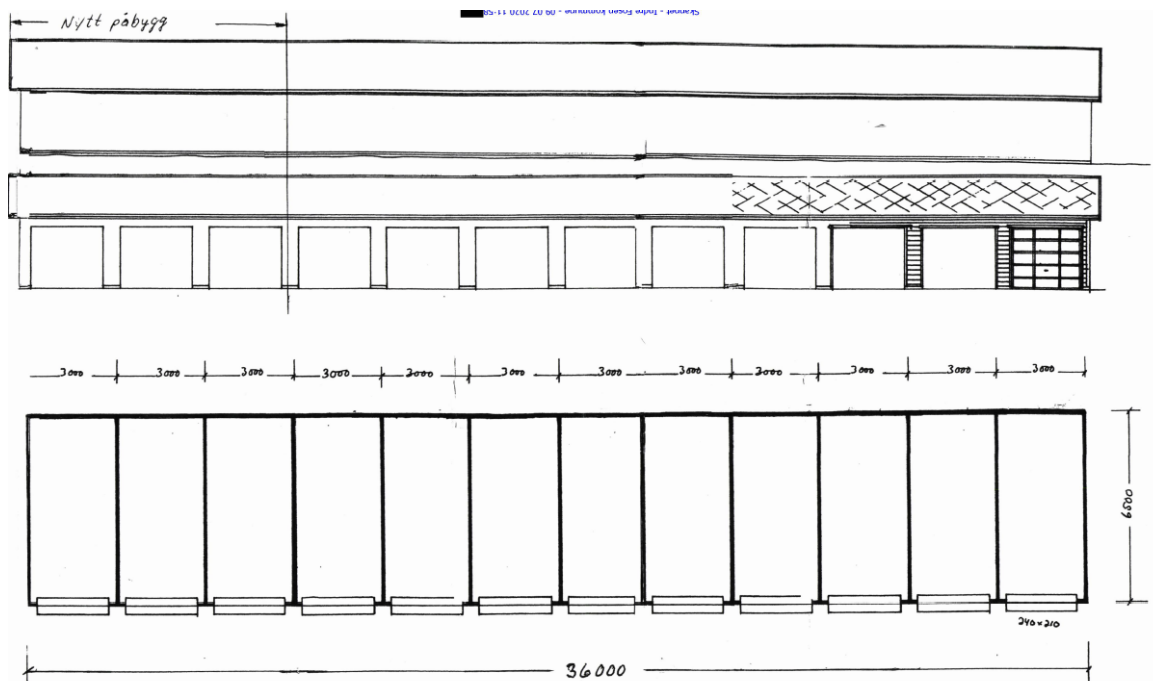


Fig. 1

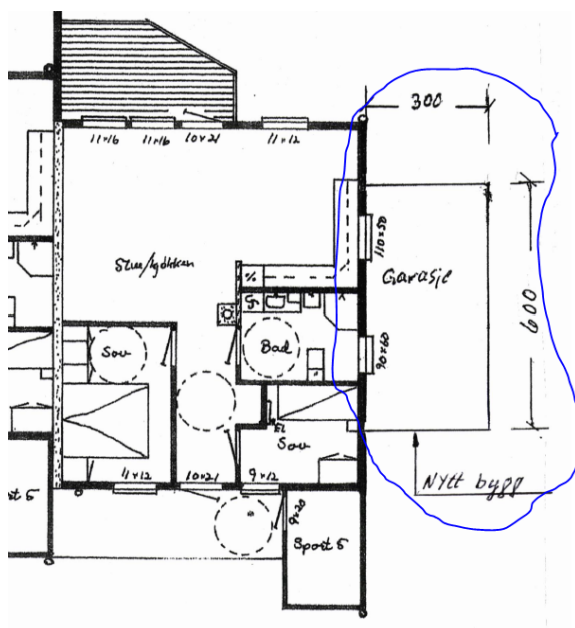


Fig. 2

Tilbygget skal plasseres på et område som i reguleringsplanen for Sund Terrasse er regulert til offentlig trafikkområde – kjørevei og felles adkomstvei/parkering.



Fig. 2

Garasjeanlegget anses å være i strid med formålet kjørevei og fordrer dispensasjon for å kunne gjennomføres. Enkeltgarasjen er i strid med kravet til utnyttelsesgrad for bnr. 374.

Søkers begrunnelse:

«Tilbygget som ønskes plassert som vist på tegninger, grenser til privat, skiltet enveiskjørt vei. Veien mellom bua og tenkte garasjeanlegg er over 5 meter og vil ha samme rygging som de øvrige garasjene har i dag. Fosen Nett/Nettselskapet AS v/Ståle Rostad, som benytter bua i dag, har ingen kommentarer til plassering av de tiltenkte garasjene.

Vi er klar over at det kan oppleves som litt trangt mellom bua og garasjen, men ikke trangere enn at det er akseptabelt. Forsiktighetsgraden vil også om mulig øke, man må være aktpågivende ved rygging ut fra eksisterende garasjer også i dag – noe alle beboere er veldig oppmerksomme på. Primært ønskes 3 nye garasjer, men hvis dette sees som for vanskelig å gjennomføre, er det sekundært ønskelig med 2. I dag brukes det planlagte arealet som parkeringsplass, og dette fungerer veldig bra både med inn- og utkjøring. Det er privat vei forbi, og alle beboerne er kjent med forholdene og er forsiktige. Trafikksikkerheten vil bli ivaretatt som i dag med skiltet kjøreretning/enveiskjøring mellom bua og de nye planlagte garasjene.»

Merknad til nabovarselet:

«Dette er søknad om bygging av garasje nr 2 før enkelte beboere.

Ved å gi tillatelse til dette, blir de mest populære gjesteplassene fjernet. Dette fører til at trafikkbildet blir endret til mer kjøring nærmere fuglereservatet, og økt trafikk på gangstier (f4) som kun er beregnet som en mulighet for å kunne kjøre til leilighetene i terrassehusene for lasting/lossing, og så plassere bilen i garasjen eller på gjesteplassen. Slik trafikkbildet fungerer i dag, før eventuelt bygging av garasjene, er det stikk i strid med det eneste juridiske vedtaket som gjelder for området gjort av Fylkesmannens miljøavdeling.»

Tilsvaret til merknad:

Sameiet Sund Terrasse avholdte den 3. juni 2020 et medlemsmøte der det ble enstemmig vedtatt å søke om bygging av 4 garasjer.

Alle beboere har fått skriftlig tilbud om å kjøpe ekstra garasje hvis bygging kan godkjennes.

Det er idag 27 tilgjengelige utendørs parkeringsplasser på Sund Terrasse.

Vi mener at trafikkbildet vil endres i positiv retning ved bygging av garasjene.

Det blir mindre trafikk i området da bilene isteden vil bli parkert direkte i garasjene.

Vi håper på positiv behandling av søknaden.

Vurdering

Søknaden er ikke sendt på høring til Fylkesmannen, fylkeskommunen eller Statens vegvesen da deres saksområde ikke anses berørt.

Planens intensjon:

Intensjonen med kjørevei anses i og for seg å være selvforklarende, men her skal det altså foregå til- og frakjøring, fortrinnsvis til garasjeanleggene og til parkering for øvrig. Og det er en vesentlig fordel at dette skjer så sikkert og sømløst som mulig.

Intensjonen med utnyttelsesgrad kan være å sikre tilstrekkelig lys, luft og uteoppholdsareal innenfor et område/tomt.

Litt historie:

Garasjeanlegget mot Hertug Skules vei er opprinnelig tenkt plassert på motsatt side av formålsområdet felles adkomstvei/parkering (se fig. 2), men er godkjent med dagens plassering i vedtak dat. 29.09.2006.

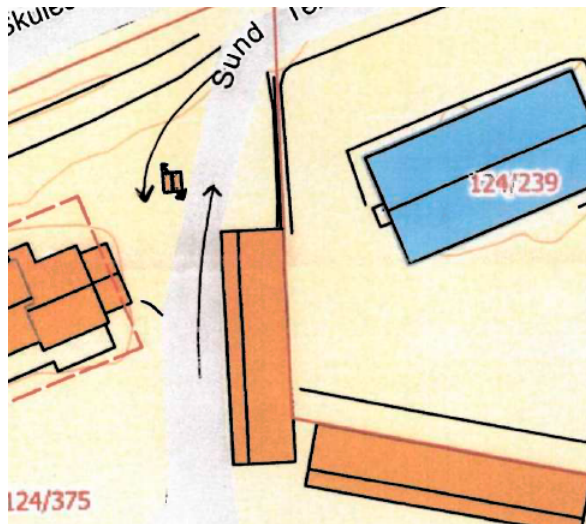


Fig. 3

Her er det også vist hvordan til- og frakjøring skal foregå.

Hensynet til formålet i planen:

Når garasjen forlenges forbi bua vil det bli vesentlig smalere å passeres. 5 meter bredde anses likevel å være tilstrekkelig til at én bil og myke trafikanter kan passeres samtidig.

Videre parkeres det på det samme arealet i dag, så bruken vil være den samme.

Hensynet til formålet anses dermed ivaretatt.

Hensynet til utnyttelsesgraden:

Der hvor enkeltgarasjen skal plasseres er det parkeringsplass fra før. Dette innebærer at utnyttelsesgraden i praksis ikke vil endres ut fra dagens beregningsregler. Hensynet som kravet til utnyttelsesgrad representerer vil derfor ikke bli ytterligere tilsidesatt.

Helse, miljø, sikkerhet:

Det er en mulighet for konflikt mellom parkerende biler og biler som skal til og fra. Men utvidelsen av garasjeanlegget vil skje der kjøreretningene er delt på hver side av bua, og utvidelsen vil derfor ikke medføre økt risiko for kollisjoner mellom parkerende og kjørende ut over eksisterende garasjer. Biler som kommer fra sentrum vil uansett ikke komme i konflikt med garasjene under forutsetning av at de følger skiltingen.

Merknad til nabovarselet:

På området er det i dag 27 åpne parkeringsplasser (ikke i garasje). 3-4 av disse vil bli erstattet med 3 garasjer. Det betyr at det i verste fall blir én mindre parkeringsplass enn i dag. Tidligere ble det satt krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet i gamle Rissa kommune. Dette området dekker ca 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Man ser da derfor ingen som helst grunn til at det skal føre til vesentlig endret trafikkbilde med hensyn til fuglefredningsområdet. Det er opp til sameiet og den enkelte å sørge for å etterkomme Fylkesmannens vedtak.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper som følge av tiltaket. Det anses som en fordel at flere parkeringsplasser kommune under tak. Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene med det omsøkte tiltaket.