



## SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Systembygg AS - fradeling / reguleringsendring. Behandling etter plan og bygningsloven

Vedlegg:

1. Redegjørelse fra Nordbohus Systembygg AS dater 08.12.2009 m/kartskisse og fasadetegninger
2. Svarbrev fra Heidi Råken og Morten Berg datert 16.12.2009
3. Utsnitt av reguleringsplanen for Botngård Nord godkjent 1980
4. Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplanen for Botngård Nord
5. Kartskisse med siktsoner
6. Bilder

Sakens bakgrunn og innhold:

Nordbohus Systembygg AS har på vegne av eier av boligeiendommen gnr. 20, bnr. 123, Skogveien 3, Sigrun Olsen, fremmet er skisse til deling av hennes eiendom i to. På den nye tomten er det planlagt en liten enebolig i en etasje med garasje. Skissen til deling er etter anvisning fra kommunen, sendt tilstøtende naboeiendommer for høring. Det er i denne høringen kommet inn en merknad fra Heidi Råken/Morten Berg.

Eiendommen gnr. 20, bnr. 123 er på omlag 1200 - 1300 m<sup>2</sup>. Den nye tomten er på omlag 450 m<sup>2</sup>. Denne tomten ligger sør på eiendommen og terrenget er 2 - 2,5 meter lavere enn terrenget der boligen på eiendommen i dag ligger.

Adkomst er planlagt fra Plassbergveien og må benytte en regulert felles gangvei på omlag 12 meters lengde og en gangvei på omlag 10meter for å komme inn på tomta. Denne adkomsten er nødvendig for å gi en adkomst til den nye tomta som har akseptable stigningsforhold. Å benytte denne adkomsten krever dispensasjon fra reguleringsplanen for Botngård Nord. Begge de nevnte gangveiene benyttes ikke i dag som gangveier og de er grasdekket.

Eierne av Rundhaugveien 1, Heidi Råken og Morten Berg, ønsker ikke er fradeling og bygging som skissert. De mener dette vil påvirke deres utsiktsforhold mot sjøen, en kvalitet som er særlig viktig for dem.

## Vurdering:

Eiendommen som ønsker fradeling av tomt er så stor at det innefor vanlige normer for tomtestørrelser for boligformål er tilstrekkelig plass for to tomter. Den minste tomte blir på omlag 450 m<sup>2</sup>, en størrelse som enkelte eneboligtomter i kommunen allerede har. Tomten er dessuten planlagt bebygd med en liten bolig på 65 - 70 m<sup>2</sup>.

Å dele eiendommen i to separate boligeiendommer er ikke i strid med reguleringsplanen. Dersom adkomsten til begge tomtene hadde blitt etablert fra Skogveien, ville heller ikke adkomsten vært i strid med reguleringsplanen. Dette er imidlertid ikke foreslått da dette ville ha ført til en relativ bratt adkomst for den nye tomte og det er noe trangt mellom eksisterende bolig og nabogrensene. Byggingen er også innefor fastsatt utnyttelsesgrad og innefor aktuelle byggegrenser.

Sette i forhold til de formelle rammene er det bruken av 20 - 25 meter gangvei som kjøreadkomst til tomte som vil være i strid med reguleringsplanens rammer. Trafikksikkerhetsmessig vil ikke en bruk av disse gangveiene være noe problem. Disse benyttes ikke som gangveier i dag og vil høyst sannsynlig ikke få noen slik rolle i framtida heller. Hovedårsaken til at den offentlige gangveien er regulert inn er at det i denne traséen ligger sentral infrastruktur knyttet til vann og avløpsnett.

Tilstøtende naboeiendommene til disse gangveiene har ikke kommet med motforestillinger til planene.

Når det gjelder innvirkningen på utsikten for familien Råken/Berg, som synes å være det eneste omstridte temaet i saken, så vil garasjen på den nye tomte komme omlag 35 meter fra deres hus. Mønehøyden på de nye huset blir omlag 4,5 meter og mønehøyden for garasjen blir omlag 4 meter.

Ut fra de vurderinger vi har gjort med utgangspunkt i kartdata og foto, tyder det på at det nye huset vil få en mønehøyde som ut fra et naturlig siktepunkt i familien Råken/Bergs hus, ikke blir liggende høyere enn mønehøyden til eksisterende bolig tilhørende Arne Otto Skogen som ligger i samme sikteretning, men lengre fra Råken/Bergs bolig. De nye byggene (bolig og garasje) vil i sideretning dekke en sektor som er under det dobbelte av den siktsektor som huset til Arne Otto Skogen dekker. Med andre ord vil de nye byggene i det alt vesentlige skjerme for utsyn mot Arne Otto Skogen hus og i liten grad skjerme for utsikt mot sjøen.

Å ha en bestemt utsikt er ikke noen rettighet noen i utgangspunktet har eller noen bestemmelse knyttet til reguleringsplanen. På den annen side er utsikt en kvalitet som de fleste er opptatt av og som man skal forsøke å ivareta på best mulig måte i avveininger mot andre interesser.

I dette tilfelle mener rådmannen hensynet til utsikten fra eiendommen/huset til Råken/Berg ikke blir begrenset ut over det som må ansees rimelig i et utbyggingsområde for boliger. Rådmannen finner ikke at dette forholdet alene skulle tilsi at en ikke skal kunne gjennomføre de skisserte planer. Det er også mulig å knytte en godkjenning til at mønehøyden på de aktuelle nye bygg holdes på et nivå som gjør at de ikke kommer vesentlig høyere enn siktlinjen til mønet til bolighuset til Arne Otto Skogen sett fra normal utsiktshøyde inne i boligen til Råken/Berg.

Når det gjelder bruken av en mindre strekning av gangveien som adkomst til den nye tomte, så krever dette dispensasjon fra reguleringsplanen. Reelt sett er dette en løsning som faglig er akseptabel. Rådmannen finner det derfor like hensiktsmessig å bruke dette avviket fra reguleringsplanen som er virkemiddel for å hindre gjennomføringen av tiltaket.

Før kommunen evt. innvilger en dispensasjon fra reguleringsplanen, må Fylkesmannen og fylkeskommunen høres. Dersom hovedutvalget i prinsippet stiller seg positiv til den omsøkte utbyggingen, må saken oversendes disse for høring før formelt vedtak fattes av utvalget. Heidi Råken og Morten Berg vil ha klagemuligheter på et slikt vedtak slik at en må regne med at det tar noe tid å få en endelig avklaring i saken.

#### Oppsummering:

Etter rådmannens mening vil et tiltak som beskrevet fra Nordbohus Systembygg AS, være akseptabelt ut fra de planer og hensyn som skal ivaretas, men det må innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen for adkomsten.

#### Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealplan vurderer de framlagte planene for fradeling av tomt fra eiendommen gnr. 20, bnr. 123 som akseptable. Utvalget kan ikke se at familien Råken/Berg blir berørt på en utilbørlig måte i forhold til sine interesser sett i forhold til hva som må være påregnelig i et utbyggingsområde. Utvalget vil for sin del evt. legge føringer i en godkjenning av tiltaket som sikrer at de nye byggene ikke medfører unødvendige begrensninger i utsikten for familien Råken/Berg.

Når det gjelder spørsmålet om bruk av deler av gangveiene som adkomstvei til tomte, så vil dette kreve dispensasjon fra reguleringsplanen. Utvalget mener det er forsvarlig å innvilge dispensasjon ut fra en faglig vurdering. Dette må en formelt komme tilbake til seinere etter at saken har vært ute til høring.