



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Trond Langseth

Karlestrand utbygging AS - søknad om oppsetting av 5 kjedede eneboliger og en 4-mannsbolig - gnr. 15 bnr. 58

Vedlegg:

- 1 Rammesøknad
- 2 Søknad om dispensasjon gnr. 15 bnr. 58
- 3 Perspektiv 1
- 4 Perspektiv 2
- 5 Nabomerknad gnr. 15 bnr. 14
- 6 Utfyllende nabomerknad, gnr. 15, bnr. 14
- 7 Situasjonsplan
- 8 SV: Tomteavgrensninger ved utregning av TU
- 9 Situasjonsplan med avgrensning for TU

Sakens bakgrunn og innhold:

Voll arkitekter AS søker på vegne av Karlestrand utbygging AS / Inge Blomsø AS om rammetillatelse for bygging av 5 kjedede eneboliger og en 4-mannsbolig. Senere vil det komme en rammesøknad når det gjelder rekkehus og leilighetshus. Disse er med i skissene nå, men de er ikke med i herværende rammesøknad.

Eiendommen inngår i reguleringsplanen Karlestrand vest som område B1, regulert til boligformål. Det må i henhold til bestemmelsene utarbeides en disposisjonsplan for hele området med veier, tomtegrenser og bebyggelse før tomter kan fradeles.

Tomteutnyttelsesgraden skal for sammenkjedede hus ikke overstige 30 %-BRA, og for terrassehus 30 %-BYA.

I henhold til planens bestemmelser, skal bebyggelsen bestå av frittliggende og sammenkjedede boliger. Terrassehus på inntil 4 etasjer kan oppføres i det østlige området av B1.

Kommuneplanens arealdel overstyrer reguleringsplanen når det gjelder utnyttelsesgrad på tomter (TU). I § 9-9 "Grad av utnytting" er det for konsentrert småhusbebyggelse satt en maksimum %-BYA (prosent bebygd areal) på 40. For "terrassehus, blokker o.l" er dette tallet 50. Søker har i søknaden oppgitt %-BYA til 31,5 for 4-mannsboligen og 32,5 for de kjedede eneboligene.

Det ble avholdt et oppstartsmøte i forbindelse med disposisjonsplanen for eiendommen 15.11.2013. Fra referatet framgår det at tomteutnyttelsen bør være i "øvre sjikt", så fremt dette kan skje med tilfredsstillende utearealer. Videre må støyforhold og -tiltak utredes, og vann- og avløpsplan. Disposisjonsplanen kan behandles i kommunen som rammetillatelse.

Det søkes om dispensasjon fra byggegrensen i reguleringsplankartet, og fra bestemmelser om takvinkel. Reguleringsplanen angir en byggegrense på 50 meter, i samsvar med dagens byggegrense fra fylkesvei. Statens vegvesen har i sin uttalelse ingen merknader til at det gis dispensasjon fra byggegrensen. Bestemmelsene til reguleringsplanen setter videre takvinkel til mellom 22 og 38 grader. De kjedede boligene har takvinkel 21 grader, og det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

To naboer har gitt merknader etter nabovarsel. Hermod Undertun, eier av 15/79, har gitt merknad ang. omlegging av gårdsveien. Merknaden er tatt til følge.

Ann og Steinar Sundet, eier av 15/14, har gitt en forholdsvis omfattende merknad til planene. De mener at utnyttelsesgraden er unødvendig høy, og reagerer spesielt på at det planlegges 5 kjedede eneboliger som tar "all utsikt fra vår eiendom i retning Botngård". De foreslår at disse boligene tas ut av prosjektet, og at dette arealet avsettes til friområde. Merknaden er ikke tatt til følge av utbygger/tiltakshaver.

Dispensasjonsspørsmålet behandles politisk, rammesøknaden for øvrig behandles av rådmannen.

Vurdering:

Graden av utnytting står sentralt her, bl. a. for å vurdere protest fra nabo. Dersom reguleringsplanens bestemmelser skulle vise fasiten for denne planen, vil de planlagte tiltakene ha "for god" tomteutnyttelse. Reguleringsplanen sier at tomteutnyttelsen ikke skal overstige 30 %-BRA for sammenkjedede boliger, mens dette forslaget vil ha en %-BRA på over 70! Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel overstyrer imidlertid reguleringsplanens bestemmelser - hovedintensjonen bak dette er en god "arealøkonomi" i tettbygde strøk, bl. a. for at presset på dyrka mark skal bli redusert.

Når det gjelder området med de 5 kjedede eneboligene er det tatt med et fellesareal i grunnlaget for beregning av tomteutnyttelsen. Dette arealet er rundt 200 m². Selv om en legger til grunn at tomtearealet samlet for de 5 boligene er 1850 m² i stedet for 2073 m², vil %-BYA ikke bli mer enn 36,4. Dersom en regner %-BYA for hver av de stipulerte tomtene, vil denne i alle fall for et par av disse (nr. 2 og 3 i situasjonsplanen) overstige 40 %.

Bebygd areal (BYA) beregnes normalt for enkelttomter med eiendomsgrenser. I dette tilfellet er det ikke etablert eiendomsgrenser, men det er definert et areal som naturlig tilligger disse 5 kjedede eneboligene. Med i dette arealet er et fellesareal. Rådmannen mener at %-BYA bør kunne regnes ut felles for de 5 kjedede eneboligene, og at den foreslåtte avgrensningen - med et fellesareal - er OK.

Når det gjelder 4-mannsboligen, er det kanskje tatt med noe mer veiareal enn det som naturlig vil ligge til tomtearealet, men tiltaket vil uansett ikke få en %-BYA over 40.

Rådmannen anser vilkåret om disposisjonsplan oppfylt ved situasjonsskissen vedlagt rammesøknaden.

Hovedanliggendet for nabo Ann og Steinar Sundet, er at de 5 kjedede eneboligene vil ta mye utsikt i retning Botngård. Sundet har imidlertid hovedutsikten fra huset sør- og østover, ut fjorden, og rådmannen mener i utgangspunktet at de ulempene som blir påført nabo med

foreslått bebyggelse ikke er store nok til noen av de foreslåtte elementene må tas ut av planen. Det er imidlertid et tankekors at spesielt de 5 kjedede eneboligene representerer en tomteutnyttelse som er over dobbelt så høy som maksimal grense i reguleringsplanen. I henhold til reguleringsplanen ville det kun kunne bygges 2 av disse boligene vest for Ann og Steinar Sundet.

Når det gjelder 4-mannsboligen, er den litt over grensene for tomteutnyttelse i reguleringsplanen, men langt fra begrensningen i kommuneplanens arealdel.

Sundet viser til byggegrensen i reguleringsplanen, på 50 meter fra fylkesvei, og mener at det ikke bør dispenseres fra denne. Statens vegvesen har ingen merknader til at det dispenseres fra byggegrensen i reguleringsplanen. Dersom ikke en dispensasjon fører til trafikkrelaterte ulemper, bør det innvilges dispensasjon når byggegrensen er så stor som 50 meter.

Oppsummering:

De fem kjedede eneboligene er i markant utakt med reguleringsplanens bestemmelser, men i overensstemmelse med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, som overstyrer reguleringsplanen på dette punktet. Rammesøknaden kan etter rådmannens vurdering derfor godkjennes som omsøkt. Merknaden fra nabo er forståelig, men rådmannen mener at ulempene for nabo ikke er av en slik karakter at dette bør legge begrensninger på foreslått tiltak. Det må dispenseres fra reguleringsplanen når det gjelder takvinkel og byggegrense mot vei.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Saken fremmes uten innstilling.