



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Trond Langseth

RITRO DA - Dispensasjon for oppføring av 4-mannsbolig i Einerveien 2, gnr. 20, bnr. 564

Vedlegg:

- 1 Prinsippsøknad for oppføring av 4-manns bolig på Einerveien 2, gnr. 20 bnr. 564
- 2 Situasjonsplan
- 3 Terrengsnitt

Sakens bakgrunn og innhold:

RITRO DA har levert en «prinsippsøknad» for oppføring av en 4-mannsbolig og et bygg med 4 garasjeplasser i Einerveien 2, gnr. 20, bnr. 564. Bygget måler i henhold til situasjonsplanen 21,6 x 10,8 meter. Det er ikke noe konkret forslag til utforming av bygninger enda.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Prestdalen. Bebyggelsen skal i henhold til planen bestå av bolighus i 1 etasje med tilhørende anlegg, evt. bolig med underetasje der terrenget ligger til rette for dette. Planen er taus om utnyttelsesgrad, men bestemmelsene til kommuneplanens arealdel setter denne til max 30 %.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen og til kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgraden søkes økt til 35 %. Samtidig søkes det om dispensasjon fra maksimal garasjestørrelse. Et garasjeanlegg for 4 biler er beregnet til 72 m². Tiltakshaver ønsker at dette kan økes til 100 m², dersom det skal tegnes inn boder sammen mer garasjene.

I henhold til situasjonsplanen holder bygget seg innenfor byggegrensene til henholdsvis Røymyrveien og Einerveien. Det er skissert gangareal sør og øst for bygget, med forbindelse til Røymyrveien, samt parkering, lekeareal og renovasjon. Beregnet arealutnyttelse er 32 %-BYA med garasjer på 72 m². Avstand til nabobygning på gnr. 20, bnr. 542 er 7,59 meter fra hjørne på 4-mannsbolig og 5,37 meter fra hjørne på garasjebygg.

Mønehøyden på bygget er ikke angitt, men det ligger på ca. 7 meter i henhold til terrengsnittet, og gesimshøyden på ca. 5 meter. Tilsvarende maksimale høyder for 2-etasjes hus i bestemmelser til reguleringsplanen er satt til henholdsvis 7,5 og 6 meter.

Vurdering:

Situasjonsplanen viser en meget god utnyttelse av tomte, samtidig som nødvendig areal til garasjer, lek og trafikk synes ivaretatt.

I henhold til byggereglene og brannvernlovgivningen, skal avstanden mellom bygninger/boenheter i utgangspunktet være minst 8 meter. Dette gjelder bygg som er mer enn 50 m² store, det vil si at det gjelder både leilighets- og garasjebyggene. I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 kan kommunen godkjenne slike bygg nærmere enn 4 meter fra nabogrense dersom eier gir skriftlig samtykke til dette.

Situasjonsplanen viser at gangveien går direkte til kjøreveien. Det er ikke planlagt fortau i tilknytning til disse veiene. Rådmannen anser likevel dette å være en god løsning, da gangtrafikken – som uansett kommer til å være der – kanaliseres litt bort fra krysset. En anser ikke at dette er betenkelig med tanke på trafikksikkerhet.

Rådmannen mener det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til type bebyggelse, og fra kommuneplanens arealdel når det gjelder garasjestørrelse. Når det gjelder tomteutnyttelsen, mener rådmannen at 35 % er i overkant. På situasjonsplanen utarbeidet av Roy Bakken i Nordbohus AS er %-BYA utregnet til 32 % (dvs. litt i underkant av dette). I henhold til teknisk forskrift (TEK10) § 12-10 bokstav b, skal hver boenhet ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m² for oppbevaring av sykler, barnevogn etc.

Ut fra terrengsnittene, vil mønehøyden på bygget bli ca. 83,5 moh. Etter en foreløpig vurdering vil høyden og størrelsen på bygget ikke være til spesiell ulempe for noen av naboene. Det er forholdsvis store høydeforskjeller, og bygget vil ikke bli liggende «rett i syninga» for noen. En har sjekket høyden på veranden på nærmeste nabo tomannsboligen, og den er på ca. 80,7 meter. Det vil si at mønehøyden kan komme ca. 2,75 meter over dette nivået. Hovedutsikten fra tomannsboligen vil imidlertid være på vestsida av bygget, så rådmannen betrakter ikke dette som noen stor ulempe i forhold til utsikt.

Oppsummering:

Under forutsetning av at det innhentes skriftlig samtykke fra nabo, mener rådmannen at prinsippkissen kan aksepteres, og at det kan innvilges dispensasjon fra reguleringsplan og arealdel av kommuneplanen. Rådmannen vil ikke anbefale at kommunen godtar en tomteutnyttelse på mer enn 32 %.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Bjugn kommune ved Hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon fra reguleringsplanen når det gjelder hustype og etasjetall, og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder utnyttelsesgrad (%-BYA) og størrelse på garasjer, ved søknad om oppføring av 4-mannsbolig på gnr. 20, bnr. 564. Dette på følgende vilkår:

- Tomteutnyttelsen må begrenses oppad til 32 %.
- Det må innhentes skriftlig samtykke fra nabo vedr. avstand fra nabogrense.