

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Stian Vamråk  
Arkivsaksnr.: 17/797 - 8

Arkiv: GBNR - 74/253

## Gnr 74 bnr 253 - ProESS AS - Svar på søknad om tiltak - tomannsbustad

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker		

Rådmannen si innstilling:

«Det faste utvalet for plansaker» gir i medhald av plan- og bygningslova rammeløyve til oppføring av omsøkte tiltak på eigedom gnr 74 bnr 253 i Kringlevegen, Fiskerstrand. Dette etter trinnvis søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

«Det faste utvalet for plansaker» gir i medhald i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå reguleringsvedtektene sin §4 d: vedkomande krav om utnytting av eigedom gnr 74 bnr 253. Ei utnyttingsgrad på 24.9 % BYA – mot kravet på 20% BYA - blir godkjent. Grunngeving. Kommuneplan 2015-25 opnar for inntil 30 % utnyttelse inkludert biloppstillingsplassar. Det er fleire bustadar i nærrområde med tilsvarande utnyttelse og eigedomen vil etter byggesaksavdelinga si meining fortsatt ha nok areal til uteopphald, leik og rekreasjon.

Tiltaket kan ikkje settast i gang før igangsettingsløyve er gitt, og igangsettingsløyve blir ikkje gitt før fullstendig søknad etter kap 21 er innsendt og oppdatert gjennomføringsplan samt nødvendige erklæringar om ansvarsrett frå kvalifiserte føretak er sendt byggesaksavdelinga.

Før arbeidet tek til må tilknytingsavgift og saksbehandlingsgebyr vere betalt. Jf plbl § 33-1. Faktura for dette vil bli ettersendt.

### Vedlegg:

Tittel	Dok.ID
Situasjonsplan	320284
Oversiktskart bustader med dispensasjon	322078
Gnr 74 bnr 253 - ProESS AS - Svar på søknad om tiltak - tomannsbustad	315116
Gnr 74 bnr 253 - Oversiktskart og bilder	315150
D1_Situasjonsplan	310277
E3_Fasadetegninger 1	310280
E4_Fasadetegninger 2	310281
E5_Snitt tegning	310282

<b>Tittel</b>	<b>Dok.ID</b>
E2_Plan 2.etasje	310279
E1_Plan underetasje	310278
C3_Nabomerknader	310276
F1_Følgeskriv til søknaden m_kommentar til nabomerknad	310283
B1_Dispensasjonssøknad_følgeskriv vedlagt nabovarsel	310273
Gnr 74 bnr 253 - Søknad om rammetillatelse	310271
Gnr 74 bnr 253 - ProESS AS - søknad om tomannsbustad	307797

## **22.08.2017 Det faste utvalet for plansaker**

Vibeke Bjørkavåg (H) sette fram forslag om å utsette saka, og bad rådmannen legge fram saka på ny med følgjande vurdering;

- Kan/skal det vere ein eller to utkøyrslar frå eigedomen, jf. vedlagt plankart?
- Foreslåtte utkøyrslar må vurderast nærare av vegmyndigheita mht trafikktryggingsomsyn.
- Det må opplysast konkret om kva for eigedomar i planområdet som har fått dispensasjon knytt til auka utnyttingsgrad

Forslaget vart samrøystes vedtatt.

### **P-076/17 Vedtak:**

Saka vart utsett. Planutvalet ber om å få saka lagt fram på ny med følgjande vurderingar:

- Kan/skal det vere ein eller to utkøyrslar frå eigedomen, jf. vedlagt plankart?
- Foreslåtte utkøyrslar må vurderast nærare av vegmyndigheita mht trafikktryggingsomsyn.
- Det må opplysast konkret om kva for eigedomar som har fått dispensasjon knytt til auka utnyttingsgrad

### **Påskrift frå rådmann av 03.10.2017:**

Saken var oppe til politisk møte den 22.08.2017 i sak nr 076/17. I møte ble saken utsatt og administrasjonen ble bedt om å framlegge meir informasjon.

Følgande ble etterlyst:

- Kan/skal det vere ein eller to utkøyrslar frå eigedomen, jf. vedlagt plankart?
- Foreslåtte utkøyrslar må vurderast nærare av vegmyndigheita mht trafikktryggingsomsyn.
- Det må opplysast konkret om kva for eigedomar som har fått dispensasjon knytt til auka utnyttingsgrad

**Til spørsmål om tal på avkøyrslar. Jf nytt vedlegg i saka – dok ID 320284:**

Søkar har på bakgrunn av politisk utsetting og spørsmål rundt avkøyrslen sendt inn ei alternativ løysing der tal på avkøyrslar er redusert frå ei til to.

Kommunen si vegmynde har uttalt seg til begge løysingane:

Alternativ 1 (opprienneleg løysing): Alternativet er ikkje innafor dei kommunale retningslinjene mht tall på avkøyrslar pr eiendom samt plassering av avkøyrslar i forhold til eksisterende kryss.

Alternativ 2 (ny løysing): Ei avkøyrslar kan akseptast dersom siktlinjene til «Kringlevegen» blir ivaretatt.

Kommentar: Plassering av avkøyrslar kan bli ei ulempe for bebuarane av denne 2-mannsboligen når det gjeld intern trafikk på eigedomen. Her kan det eventuelt søkast om ein dispensasjon frå avstandskravet til kryss ved ei plassering felles avkøyrslar midt på eigedomen. Avstandskrav til kryss på denne vegen er 10 m (eit lavtrafikkert kryss).

**Til spørsmål om det er andre eigedomar i området som har fått dispensasjon frå utnyttingskravet. Jf nytt vedlegg i saka – dok ID 320278:**

Vedlagt til saken er eit kart med oversikt over bustadar innanfor nærområdet som har ei større utnytting en det reguleringsplanen opnar for.

### **Bakgrunn for saka:**

Søknad om ny tomannsbustad i et etablert bustadfelt. Det søkes om dispensasjon frå kravet til utnytting av eigedommen. Det er mange naboar som protesterar på tiltaket, og vi ser at muligheten for at det kan kome klage på vedtaket er til stede og velger difor å ta denne saken direkte opp til politisk behandling.

### **Søknaden:**

Viser til søknad av 07.06.17, journalført dato 09.06.2017 Det søkas om å føre opp ein vertikaldelt tomannsbustad over to etasjar. Bustaden vil få tradisjonell utforming med saltakkonstruksjon. Bustaden er avhengig av ein dispensasjon frå kravet til utnyttelse av eigedommen.

*Kva slags tiltak: Nytt bygg/tomannsbustad.*

*Gnr/Bnr: 74/253*

*Byggestad: Kringlevegen, Fiskarstrand.*

*Tiltakshavar: Rerum Invest AS v/Per Christian Bøe Reite og Benjamin Reite*

*Ansvarleg søkar: Proess AS*

Omsøkte tiltak har eit bebygd areal (BYA) på 199 m<sup>2</sup>, og eit bruksareal (BRA) på 355 m<sup>2</sup>.

Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

### **Gjeldande plangrunnlag/planmessige forhold:**

For området er det utarbeidd “Reguleringsplan for Rørstad Vestre”. Tomta er frådelt i samsvar med plan.

Reguleringsformål for området er “frittliggande bustadhus”, med krav om ei maks

utnytting av eigedomen på 20 % BYA. Omsøkte tiltak vil føre til ei utnytting på 24,9 % BYA.

For kvar bueining skal det settast av minst 1 bil i garasje/carport, samt biloppstillingsplass til minst 1 bil.

### **Teknisk anlegg:**

Tomta har avkøyrsløse frå offentleg veg "Kringlevegen". Løyve til avkøyrsløse er sikra ved godkjenning av reguleringsplan. Avkøyrsløse skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling

Offentleg vass- og spillvassleidning i området kan tilknyttast.

Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort. Ansvarleg foretak er ansvarleg for og har undersøkelsesplikt når det gjeld plassering av bygningstiltak nær eksisterande VA-leidningar.

Ved kommunaltekniske spørsmål, ta kontakt med PBD-avdelinga i Sula kommune.

Ansvarleg rørleggarfirma skal sende inn «Søknad om sanitærabonnement» inkl kart over leidningsnett fram til kommunalt tilkoplingspunkt før bruksløyve for bustaden blir gitt.

### **Estetiske krav:**

Plan- og bygningslova §§ 29-1 og -2 sett krav til at tiltaket blir prosjektert og utført slik at det får ein god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at det etter kommunen sitt skjønns innehar gode visuelle kvaliteter både til seg sjølv og i forhold til plassering og omgivelsar.

Bestemmelsen har som siktemål å ta vare på god byggeskikk, men at den ikkje skal vere til hinder for kreativ tenking når det gjeld konstruksjon, materialbruk eller andre arkitektoniske uttrykk.

Tiltaket er tradisjonelt utforma med saltakkonstruksjon og ein takvinkel på 27 grader.

Bustadens sit visuelle uttrykk gjev ei meir massiv fasade mot vegen en det ikringliggande bustadar har, bustaden har ellers tilsvarande stilart og høgde med fleire av bustadane i nærmiljøet.

Etter kommunen sitt skjønns oppfyller omsøkte bustad krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane, samt plbl § 29-2 sitt krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

### **Plassering i høgde og plan:**

Høgdeplasseringa, definert som eks. høgde på ferdig golv i 1. etg fastsettast til Côte + 24,3.

Ansvarleg prosjekterande må sjekke at krav som blir stilt til stigningsforholdet til avkøyrsløse samt fall til spillvassleidning kan oppfyllest.

Ev terrasse med høgde over bakkenivå på 0.5 meter eller meir, skal ha forskriftsmessig sikring.

*Oppmålingsdata.* Før bruksløyve for tiltaket blir gitt, skal innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgde vere innsendt oppmålingsavdelinga.

### **Merknadar og protester:**

Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå naboar til prosjektet.

Hovudpunkta i merknaden er:

- Reguleringsplanens § 4a frittliggande bustadhus skal oppførast i 1 etasje

- Parkeringsbehov og krav.
- Utnyttelse av eigedommen
- Plassering av bygget i forhold til andre bygg.
- Det skal ikkje være kurant å få dispensasjon
- Bygnadens utsjånad

Viser til vedlegg for detaljert klage.

### **Ansvarleg søker sin kommentar til nabomerknadane:**

Alle punkter er vurdert og kommentert. Viser til vedlegg for detaljer.

### **Byggesaksavdelinga si vurdering av nabomerknadane**

Det er ikkje uvanleg at inneklemt tomter i etablerte byggefelt skapar engasjement og vi vil vurdere alle merknadane nøysamt. Nokre av momenta er meir aktuelle en andre og dissa blir kommentert under.

«Frittliggende skal oppførast i 1 etasje» Dette punktet er tatt ut av (fjernet frå) reguleringsbestemmelsane og erstatta med Frittliggende bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjar pluss sokkeletasje, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til retter for det. Endringa er frå 1983 reguleringsplanen er opprinneleg frå 1980. Omsøkte bygg er i samsvar med gjeldande reguleringsbestemmelsar.

«Parkeringsplan» Reguleringsplan krevjar at det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar bueining og omsøkte bygg tilfredstiller dette kravet.

«Avstand til veg» Bygget er plassert innafor de regulerte byggelinjene omsøkte bygg tilfredstiller dette kravet.

«Bustadens utforming vil bryte med eksisterande bebyggelse» Bustaden vil få en meir massiv fasade mot vegen en det ikringliggende bustadar har, men bustaden har ellers tilsvarende stilart og høgde med fleire av bustadane i nærmiljøet sjølv om nokre av de nærmaste bustadane ligger lågare i terrenget.

### **Ansvarsforhold:**

Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringa skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med “søknad om tiltak”. Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.

Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.

I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har følgjande føretak erklært ansvar:

Ansvar	Trl	Navn	Beskrivelse
SOK		Proess AS	

### **Dispensasjonsvurdering:**

Tiltaket strid mot § 4d i Reguleringsplan for Rørstad Vestre om bygningens grunnflate (bebygd areal). I medhald av plbl § 19-1 er det søkt om dispensasjon frå denne regel.

*Generelt om kommunen sin dispensasjonsadgang.* Plan- og bygningslova § 19 opnar for dispensasjon frå lov, vedtekt, forskrift og planar dersom det er grunnlag for dette. Kommunen sin adgang til å gi dispensasjon er forholdsvis begrensa. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon frå plan dersom følgjande to vilkår er oppfylt:

1. Omsynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon frå skal ikkje bli “vesentleg tilsidesatt”.
2. Fordelen ved å gi ein dispensasjon skal vere “klart større” enn ulempene. Det må altså ligge føre klare grunner som er av ein slik karakter/tyngde at dei ikkje overstyrer dei omsyn planen er meint skal ivareta.

Reguleringsplanane tar føre seg konkrete forhold innafor eit avgrensa område, der kommunen klart har tatt stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal av den grunn ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein reguleringsplan. Dei ulike reguleringsplanane er blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og til slutt vedtatt av kommunen sitt øverste folkevalde organ, Kommunestyret. Endring av ein reguleringsplan bør ikkje skje ved ei dispensasjonsvurdering, men bør behandlast etter plan- og bygningslova sine krav til regulering.

Søker si grunngeving.

Gjeldende reguleringsplan angir en maks BYA til 20%. I forhold til dagens reguleringsplaner anser vi gjeldende plan som noe foreldet, da en ofte i tilsvarende områder angir en utnyttelsesgrad for eneboligområder på ca. 25-30% BYA.

På tross av dette så må en søke om dispensasjon fra forholdet og vi anser det som rimelig og i tråd med dagens forfettingspolitikk at omsøkt tiltak får en utnyttelse på 24.87 % BYA. Videre, vurderer vi også til at så langt en kan oppnå gode og tilfredsstillende uteoppholdsarealer samt parkering på egen grunn, vil en økning i boligens bebygd areal likevel være formildende til sine nære omgivelser. I denne aktuelle saken vil tiltaket imidlertid bli liggende 4,2 meter til nærmeste nabogrense, men ivaretar like fullt hensynet om å sikre et luftig og åpent areal mellom bygningene.

Bygningsmyndigheita si vurdering.

Reguleringsplanen er av eldre dato, men like fullt gjeldande. Byggestil og fortetting er svært aktuelle tema i kommunen, og det er i kommuneplan 2015-25 opna for inntil 30 % utnyttelse inkludert biloppstillingsplassar.

Den omsøkte bustaden vil få ei litt meir massiv fasade mot vegen en det ikringliggende bustadane har, og mykje av dette er fordi bustaden er plassert litt nærmare vegen og at bustaden er 4-5 meter lengre en ikringliggende bustadane. Mønehøgde på bustaden er beregnet til Cote 32,6 og sammenligner vi med dei to naboeigendommene som er nærmaste naboer med delt grense (gnr 74 bnr 255 og 254) som har mønehøgde på 32,2 og 30,4. så er ikkje det omsøkte bygget noko mykje høgare.

Vi meiner at det massive preget ikkje er meir en det som må forventast i et bustadfelt, og

at den auka utnyttingsgrada ikkje vil fører til noko auka ulemper for prosjektet. Tiltaket er plassert innafør den regulerte byggegrensa, det er etasjemessig og høgdemessig i tråd med gjeldande reguleringsplan. Fleire av bustadane er bygd på same måte med to fulle etasjar over vegnivå og det er greitt å merke seg at på bustadens sørside vil underetasjen i heilhet ligge under bakkenivå med utgang direkte til terreng frå bustadens 2 etasje. Det er fleire bustadar i nærområde med tilsvarande utnyttelse, og eigedomen vil etter byggesaksavdelinga si meining fortsatt ha nok areal til uteopphald, leik og rekreasjon.

Ut frå ei konkret vurdering har byggesaksavdelinga kome til at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper, og det ligg føre grunnlag for å gje den omsøkte dispensasjonen. Jf pbl § 19-2.

**Samla vurdering:**

Søknad om rammeløyve til omsøkte tiltak blir gitt.

*Vedtak om rammeløyve gjeld i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet vekk, dersom det ikkje er søkt fornya innan 3-årsfristen er gått ut. Jf pbl § 21-9.*

Leon Aurdal  
Rådmann

Terje Havnegjerde  
Driftseiningssleiar