



SAKSPROTOKOLL - 15/2310 - HØYVEGEN, ÅKRA - REDEGJØRELSE KNYTTET TIL DISPENSASJONSSØKNAD

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken den 08.10.2019, saksnr. 94/19

Behandling:

Hatløy (H) fremmet følgende forslag:

Hovedutvalget for tekniske saker og miljø gir tillatelse til at det oppføres enebolig med garasje.

Det gis i medhold til pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder rekkefølgekrav, samt dispensasjon fra regulert utnyttelse og regulert gesimshøyde.

Årsaken til dispensasjon er som følgende:

Reguleringsplanen legger til grunn at tomteutnyttelsen ikke skal overskride 25% av tomtas nettoareal. Overskridelse av regulert tomteutnyttelse er med andre ord svært beskjedent og med henvisning til ovenstående vil ikke økt tomteutnyttelse medføre nedsatte kvaliteter for verken utnyttelse av egen tomt eller for omgivelsene.

Hensikten bak utnyttingsgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelsen. Overskridelsen er så liten at hensynet bak bestemmelsen ikke kan sies å være satt til side. På den bakgrunn kan det gis dispensasjon fra regulert utnyttelse. Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Fordelen er at det kan bygges to nakterne eneboliger med dobbel garasje. Avstander til grensene er overholdt og boligen har vestvendt uteareal av en brukbar størrelse. En overskridelse av utnyttelsen med ett prosentpoeng er ikke merkbart for omgivelsene. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

Boligen er prosjektert med større høyde for å ivareta krav til romhøyde. En mindre del av takflaten vil få noe høyere totalhøyde som følge av takterrasse på bolig lengst mot nord. For å sikre gode visuelle kvaliteter er bolig mot sør prosjektert med delvis skråtak, som medfører høyere gesimshøyde inn mot nabobygg. Man legger til grunn at bygningenes totalhøyde ikke er større enn for nabobebyggelsen, hvor nærmeste nabo i nord både har større gesimshøyde enn det planen åpner for og vil ha større totalhøyde enn omsøkte boliger. Litt lenger mot nord-øst er det oppført en moderne bolig, med flatt tak og også denne med større gesimshøyde enn det planen åpner for. Omsøkte boliger vil på lik linje med denne representere moderne byggeskikk i et etablert boligområde med tradisjonell bebyggelse, uten å virke forstyrrende. Boligenes størrelse, høyde og volum er godt balansert og vil være tilpasset sine omgivelser.

Det er opparbeidet offentlig vei til og langs tomta i henhold til opparbeidelsesplikten i PBL § 18-1, og en dispensasjon for utbyggingen av denne enkelteiendommen har veldig liten betydning for de totale trafikale forhold i området.

I tillegg må det også vektlegges som et argument at rekkefølgekravet i planen ikke har helt sin relevans da det viser seg at eksisterende veg tåler den belastningen som foreligger i planer for utbygging av området, samt at den nye samlevegen som det vises til mest sannsynlig ikke vil bli valgt som trase grunnet omkjøringsveg og veger knyttet til disse som vil bli finansiert ved bruk av bompenger.

Hatløys forslag vedtatt med 5 stemmer mot 3 stemmer (Ap2, KrF1) for innstillingen.

Vedtak:

Hovedutvalget for tekniske saker og miljø gir tillatelse til at det oppføres enebolig med garasje.

Det gis i medhold til pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 12-4 vedrørende virkning av reguleringsplan, herunder rekkefølgekrav, samt dispensasjon fra regulert utnyttelse og regulert gesimshøyde.

Årsaken til dispensasjon er som følgende:

Reguleringsplanen legger til grunn at tomteutnyttelsen ikke skal overskride 25% av tomtas nettoareal. Overskridelse av regulert tomteutnyttelse er med andre ord svært beskjeden og med henvisning til ovenstående vil ikke økt tomteutnyttelse medføre nedsatte kvaliteter for verken utnyttelse av egen tomt eller for omgivelsene.

Hensikten bak utnyttingsgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelsen. Overskridelsen er så liten at hensynet bak bestemmelsen ikke kan sies å være satt til side. På den bakgrunn kan det gis dispensasjon fra regulert utnyttelse. Fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Fordelen er at det kan bygges to nøkterne eneboliger med dobbel garasje. Avstander til grensene er overholdt og boligen har vestvendt uteareal av en brukbar størrelse. En overskridelse av utnyttelsen med ett prosentpoeng er ikke merkbart for omgivelsene. På denne bakgrunn kan det gis dispensasjon.

Boligen er prosjektert med større høyde for å ivareta krav til romhøyde. En mindre del av takflaten vil få noe høyere totalhøyde som følge av takterrasse på bolig lengst mot nord. For å sikre gode visuelle kvaliteter er bolig mot sør prosjektert med delvis skråtak, som medfører høyere gesimshøyde inn mot nabobygg. Man legger til grunn at bygningenes totalhøyde ikke er større enn for nabobebyggelsen, hvor nærmeste nabo i nord både har større gesimshøyde enn det planen åpner for og vil ha større totalhøyde enn omsøkte boliger. Litt lenger mot nord-øst er det oppført en moderne bolig, med flatt tak og også denne med større gesimshøyde enn det planen åpner for. Omsøkte boliger vil på lik linje med denne representere moderne byggeskikk i et etablert boligområde med tradisjonell bebyggelse, uten å virke forstyrrende. Boligenes størrelse, høyde og volum er godt balansert og vil være tilpasset sine omgivelser.

Det er opparbeidet offentlig vei til og langs tomta i henhold til opparbeidelsesplikten i PBL § 18-1, og en dispensasjon for utbyggingen av denne enkelteiendommen har veldig liten betydning for de totale trafikale forhold i området.

I tillegg må det også vektlegges som et argument at rekkefølgekravet i planen ikke har helt sin relevans da det viser seg at eksisterende veg tåler den belastningen som foreligger i planer for utbygging av området, samt at den nye samleveg som det vises til mest sannsynlig ikke vil bli valgt som trase grunnet omkjøringsveg og veger knyttet til disse som vil bli finansiert ved bruk av bompenger.