



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingvill Granodd
Arkivsaksnr.: 19/110

Arkiv: GNR 15/2310

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

04.06.2019

15/2310 - HØYVEGEN, ÅKRA - NYBYGG ENEBOLIG (21)

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4 avslås søknad om enebolig m/garasje.

SAKSFRAMSTILLING

Søknad

om oppføring av en enebolig m/garasje innkom 21.01.19 og var fullstendig 19.02.19. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra regulert gesimshøyde og utnyttelse, samt rekkefølgekrav om å bygge Grindhaugvegen og Grasvegen.

Naboprotest

Nabo, eier av 15/462, har protestert på at det søkes dispensasjon fra regulert gesimshøyde. Hun viser til at det foreligger skriftlig avtale om at det ikke skulle oppføres høyhus eller rekkehus.

Ansvarlig søker har følgende tilsvarende til merknaden:

Klager har merknader til omsøkt gesimshøyde og viser til kjøpskontrakt med tidligere eier av tomten. I henhold til kontrakt skal «det ikke oppføres verken høyhus eller rekkehus på noen av de to tomtene som her overdras». Det er ikke kjent hva som har vært tanken bak, eller vurdering av, hva som ligger i begrepet høyhus mellom kjøper og selger ved inngåelse av kontrakt. I utgangspunktet vil ikke omsøkte boliger ligge i kategorien høyhus, men falle under lave byggverk (under 9m). Det er lite sannsynlig at det er høyhus, med mer enn 5 etasjer, som er ment, men dette burde nok vært spesifisert bedre. Boligene har varierende høyde, fra 5,8m til 6,8m for en mindre del av takflaten. Høyden er ikke større enn for nabobebyggelsen og ville nok vært tilsvarende, om ikke høyere, ved å velge f.eks. saltak. Omsøkt dispensasjon blir som følge av at gesimshøyden vil være tilsvarende som totalhøyden, men bryter altså ikke med byggehøyder i området. Klagers eiendom er svært stor og boligen ligger fritt, tilnærmet en etasje høyere i terrenget og med en avstand fra omsøkte boliger på over 20 meter. Omsøkt gesimshøyde vil altså ikke medføre særlig ulempe for klagers eiendom, verken med hensyn til solforhold eller utsikt. Man vurderer ikke omsøkte boliger til å bryte med avtale i kjøpskontrakt, eller til å medføre større ulempe for klager enn hva som må forventes i et boligområde.

Kommunens vurdering

En avtale inngått mellom kjøper og selger av eiendommen er et privatrettslig forhold, som kommunen ikke tar stilling til. Imidlertid vil nabomerknaden bli vurdert etter hva som er påregnelig i forhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Søknaden krever dispensasjon fra regulert gesimshøyde, og merknaden er derfor relevant.

Selv om dagens bolig ligger 20 meter unna, så kan tiltaket få konsekvenser for utsikten hennes og for eiendommen for øvrig. Ut fra bygningenes plassering og høyde, så er det opplagt at det får konsekvenser for utsikten fra hennes eiendom. Spørsmålet er om konsekvensene er innenfor det som er påregnelig i dette planområdet. Dersom eiendommen hadde blitt bebyggt med en enebolig tilsvarende de som ligger nordover på samme side i Høyvegen, så hadde høyden av et tak på tvers hadde hatt nesten samme konsekvens. Men lengden på huset ville vært kortere, slik at det allikevel ikke hadde blitt så tett. Om disse to omsøkte boligene hadde blitt oppført i henhold til reguleringsbestemmelsene, så ville konsekvensene blitt mindre, fordi hun da ville fått mere lys og utsikt. Se vedlagte oppriss med disse variantene tegnet inn. Protesterende nabo gis derfor medhold i at omsøkte tiltak får større konsekvenser for henne enn det som er påregnelig etter reguleringsplanen.

Dispensasjoner

Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelse

Tomten har et totalt areal på 802,8m² og er av tilstrekkelig størrelse til å etablere to boenheter/boliger. Boligene er prosjektert ut fra tomtas forutsetninger og slik at man på sikt vil kunne dele tomten i to bruksenheter. Boliger er prosjektert slik at man sikrer at krav for å hindre brannspredning mellom byggverk er ivaretatt. Boliger er plassert utenfor regulerte byggegrense, avstand til eiendomsgrenser er minst 4 meter og man har sørget for at det er 4 meter til VA-anlegg som ligger over tomta. Adkomst, gårdsplass og snuplass er ivaretatt for begge boliger, mot øst. Utearealer på terreng er ivaretatt mot vest, med gode solforhold. Netto tomteareal er 795,8m² som gir en tomteutnyttelse på 26% BYA, medregnet begge boliger. 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.

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert utnyttelse:

Hensynet bak bestemmelsen

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.

Søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde

Søkers vurdering: Boligene er gitt en moderne utforming og er prosjektert med flatt tak. Bebyggelsen er variert i området, hvor man finner både valmtak, halv-valm og flatt tak, men hvor saltak er størst representert. Utforming, høyder og volum er varierende. Omsøkte boliger representerer dagens byggeskikk, hvor det er lagt vekt på å utnytte tilgjengelig areal og ønske om tetthet. Eiendommer fra Grasvegen og frem til omsøkt eiendom er hovedsakelig bebygde med sammenbygde boliger, kjedehus/rekkehus, tomannsboliger osv., og det vil være naturlig å utnytte også denne tomten tilsvarende.

Boligene 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.

Kommunens vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde og takform er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område. En skal og sikre at naboene får tilstrekkelig lys og luft rundt seg. Regulert gesimshøyde skal ikke være høyere enn 4 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Omsøkte bolig har en gesimshøyde på 6,4 m, noe som er ganske mye høyere enn regulert og hva som er påregnelig for naboene. Det vises til vurderingen av nabomerknaden. Når det gjelder dispensasjon for huset på 15/2320, så ble det gitt i HTM-vedtak 55/16. Resultatet er et ganske høyt hus, som skiller seg fra omgivelsene. På denne bakgrunn mener teknisk sjef at hensynet bak bestemmelsen blir satt til side og at dispensasjon derfor ikke kan gis.

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav

Søkers vurdering: I henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen skal ny samleveg-Grindhaugvegen samt forbindelse til Grasvegen med tilhørende anlegg bebygges som vist i planen før utbygging innenfor planområdet kan skje. Intensjonen med samlevegen er å sikre forbindelse til ny omkjøringsveg fra Åkra sør til Veakrossen. Omkjøringsvegen er lagt inn i planene for lenge siden, men er enda ikke endelig vedtatt og gitt klarsignal for. Det er skjedd flere utbygginger i området i løpet av denne tiden og samtlige tiltak har så langt fått dispensasjon fra rekkefølgekravet. Man legger til grunn at samlevegen med tilhørende anlegg er av svært stor størrelse og omfang og vil være urimelig å pålegge det omsøkte tiltaket. Med henvisning til at kravet er dispensert fra flere ganger tidligere, og det ikke er krav om delaktighet fra tidligere utbyggere, vil man ikke kunne pålegge tiltakshaver dette kravet alene.

Kommunens vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Grasvegen er en viktig forbindelse nordover og er videreført i det nye planforslaget for ny Grindhaugveg til omkjøringsvegen. Det er et rekkefølgekrav at denne vegen skal være ferdig før det kan bygges innenfor området.

Fylkesmannen har i tidligere klagesak på naboeiendommen i sør sagt følgende:

Fylkesmannen kan ikke se at opparbeiding av den veggstrekningen rekkefølgekravet omhandler kan pålegges med hjemmel i pb1.§18-1. (...) Kommunen er da avskåret fra å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet på betingelse av at søker på et senere tidspunkt dekker deler av kostnadene ved oppfyllelse rekkefølgekravet. Kommunen har valget mellom å avslå søknaden om dispensasjon fra rekkefølgekravet eller å gi dispensasjon uten vilkår om vegopparbeidelse, dersom kravene til dispensasjon i § 19-2 er oppfylt. Kommunen kan alternativt inngå frivillig utbyggingsavtale med grunneier om gjennomføring av rekkefølgekravet. Dersom det blir inngått en slik avtale, vil denne kunne vektlegges som et moment i dispensasjonsvurderingen.

Rekkefølgekravet i planen krever at Grindhaugsvegen og Grasvegen må opparbeides før utbygging kan skje. At det har blitt gitt en håndfull dispensasjoner og tillatelser tidligere er et argument i vurderingen, men det må veies mot de øvrige hensyn som planen skal ivareta. En dispensasjon skal ikke sette hensynet bak rekkefølgekravet til side.

Selv om tiltakshaver hevder å ikke ha nytte av vegutbyggingen, kan ikke dette være en særlig grunn, da planen er laget for å ivareta hele området. Det vil alltid være slik at de enkelte eiendommene har ulik nytte av tiltakene i planen. Sykkelveger, lekeplasser, veger og parkeringsplasser må opparbeides, selv om ikke alle har sykkel, barn eller bil. Eiendommen er

fritt omsettelig og kan i fremtiden få beboere som kommer til å få bruk for det nye vegsystemet. Det er blant annet planlagt en barnehage nord for Grindhaugsvegen og det nye vegsystemet vil være naturlig å bruke dit.

Søknaden begrunnes med at det er gitt dispensasjoner tidligere. Følgen er at vegen hele tiden blir satt på vent, mens utbyggingen skjer. Det er mulig for tiltakshaver å samarbeide med andre utbyggere om vegbygging og/eller utbyggingsavtale.

Kommunalsjef teknisk ønsker en likebehandling som innebærer at alle som bygger innenfor planområdet må bidra til infrastrukturen. Den som tilslutt blir sittende med utbyggingskostnadene for vegen har også rett på likebehandling. Det skjer ikke hvis mange får lov til å bygge «gratis».

Det er flere tomter med utbyggingspotensial innenfor planen. Etter administrasjonens mening vil en dispensasjon i denne saken få store konsekvenser, da de neste byggesakene også vil måtte få dispensasjon. En liberal dispensasjonspraksis vil få følger for opparbeidingen av vegsystemet mellom Grindhaugsvegen og Mosbronvegen.

Det er ønskelig å holde fast på planens rekkefølgekrav før alt arealet er bebygd gjennom enkeltvise dispensasjoner. En dispensasjon i denne saken, vil med stor sannsynlighet føre til flere. På denne bakgrunn anbefales det at det ikke gis dispensasjon fra rekkefølgekravet i planen, da hensynet bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side.

Oversikt over vedlegg:

Oversiktskart

Reguleringskart

Situasjonsplan

Tegninger

Oppriss

Oppriss med alternative utbygginger på

Dispensasjonssøknad

Nabomerknad

Svar til nabomerknad