



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen
Arkivsaksnr.: 19/6099

Arkiv: GNR 69/80

Sign:

Dato:

Utvalg:

Delegert vedtak

20.01.2020

Hovedutvalg teknisk og miljø

24.03.2020

69/80 - MIDTRE EIDE - NYBYGG ENEBOLIG OG FORSTØTNINGSMUR - KLAGEBEHANDLING

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 50/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

SAKSFRAMSTILLING

Fakta/saksopplysninger:

I delegert sak nr. 50/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig med garasje. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 29.01.2020.

Klagen:

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Innenfor gjeldende bestemmelser kan man etablere en bolig med to etasjer og saltak som plasseres i samme retning som omsøkt bolig. Dette vil medføre et gjennomgående møne gjennom hele bygningen, med en gesimshøyde på inntil 6 meter og en totalhøyde på inntil 8 meter. Vi har valgt å legge til rette for en bygning der hoveddelen forholder seg til tillatt gesimshøyde og hvor kun en mindre del av bygningskroppen er høyere. Av dette er det kun 2,9 meter av fasaden som berøres. Resten av bygningsdelene som overskrider tillatt byggehøyde vil være inntrukket. Utforming og fargevalg bidrar også til at boligen i hovedsak fremstår som i to etasjer. En løsning med mønt tak som beskrevet over, i tråd med bestemmelsene vil i mye større grad bidra til et bygg som vil «ruvø betydelig høyere i terrenget», samt gi større fjernvirkning.»
- «Ved å utelukkende vurdere tiltaket ut fra høyden har man forbigått andre hensyn som etter vår vurdering vil veie tyngre enn høydebegrensningen. Vil vil igjen understreke at målsettingen med planarbeidet var å: «sikre gode bokvaliteter i form av sol, utsikt, gode private og offentlige uteområder, god tilgjengelighet mm» og at «Utsikten mot sør og mot Veavågen har spesielt stor verdi i forhold til ny boligbebyggelse i området, og er et viktig landskapselement i området som gir verdier i forhold til landskapsopplevelse.» Selv om dette ikke er hensyn som er juridisk bindende gir det et klart uttrykk for hva som er intensjonen bak de bestemmelser som er vedtatt.»
- «Etter vår vurdering må man veie de ulike hensyn opp mot hverandre og vi mener at vi etter beste evne har tilpasset prosjektet slik at hensyn til solforhold og uteplass av god kvalitet, samt viktige utsiktspunkt i området, blir ivaretatt uten at de setter intensjoner i gjeldende plan til side.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknad:

Følgende merknad fra nabo, gnr./bnr. 69/81 kom inn i forbindelse med nabovarslingen:

«Kjekt det bygges og er mye aktivitet på Svehaugvegen på Skår, men jeg kan ikke se at gjeldende reguleringsplan for feltet blir i varetatt med å søke på en bolig med 9m mønehøyde. Dette er 3m mer en i detaljreguleringen på feltet tillater. Disse tomtene ligger heilt på toppen av boligområdet på en høyde og vil med dette ikke bli estetiske fint. Ser også om det gis dispensasjon for denne boligen vil det fremme en press på å tillate flere boliger med en slik høyde.»

Vurdering:

Oppføring av enebolig med garasje er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 3000 – Øygardsvegen, Midtre Eide- og er regulert til bolig (felt B2). Reguleringsplanen er godkjent 20.03.2012. I planbestemmelsene § 17 fremkommer det følgende:

« I boligområde B1-B6 skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 6 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng.»

Omsøkte bolig er prosjektert med en maks gesimshøyde på 8,9 m, og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene § 17 om maks gesimshøyde 6 m.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen anføres at hoveddelen av bygningskroppen forholder seg til tillatt gesimshøyde og kun en mindre del er høyere, samt at en løsning med mønt tak vil ruve betydelig høyere i terrenget og gi større fjernvirkning.

Hensynet bak bestemmelser om gesimshøyde er hovedsakelig at estetiske hensyn ivaretas, samt at man sikrer ensartet bebyggelse i et område.

Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering er overskridelsen av gesimshøyde betydelig i forhold til det som er regulert. Omsøkte tiltak har en maks gesimshøyde på 8,9m, noe som innebærer en overskridelse av gesimshøyde på hele 2,9 m i forhold til regulert gesimshøyde for flate tak. Dette er i realiteten en etasjehøyde høyere enn det som er tillatt.

Kommunalsjef teknisk kan ikke si seg enig med klager i at et bygg med mønt tak vil ruve betydelig høyere i terrenget enn omsøkte tiltak. Dette begrunnes med at bygg med flate tak vil ha større volum enn bygg med mønt tak, og høyden for flate tak er dermed bevisst satt lavere i planbestemmelsene. En kan i realiteten få til et bygg med slak takvinkel og 6 m gesimshøyde og 8 m mønehøyde innenfor bestemmelsene, men dette vil likevel bli mindre ruvende enn omsøkt pga takvinkelen. Omsøkte bolig ligger på en topp, og dette forsterker høyden og fjernvirkningen av bygget ytterligere. Fra veg i øst til topp på omsøkte bolig vil det være ca. 12 m, og mot vest ca. 9 m fra vegnivå til topp bolig.

Kommunalsjef teknisk viser til at det er godkjent flere bygg innenfor planområdet med flate tak, og alle har gesimshøyde som ikke overstiger 6 m i samsvar med planbestemmelsene. Å gi dispensasjon i denne saken vil virke urettferdig for de som har prosjektert boligene i samsvar med høydebestemmelsene, samt at det vil skape uheldige presdensvirkninger for bygging på gjenværende tomter. Dette er det også vist til i innkommet nabomerknad.

Klager viser videre til målsettingen med reguleringsplanen, samt at prosjektet er tilpasset slik at hensyn til solforhold og uteplass av god kvalitet, samt viktige utsiktspunkt i området, blir ivare tatt uten at de setter intensjoner i gjeldende plan til side.

Gode uteoppholdsareal er et krav i pbl. § 28-7 og vil gjelde uavhengig av om dette står som målsetting i reguleringsplan. Omsøkte tomt er på ca. 650 m² og det er fullt mulig å prosjektere en bolig som både er i samsvar med planbestemmelsene, samt ivaretar gode uteoppholdsareal og krav til atkomst/parkering.

Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering vil en dispensasjon i denne saken føre til at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene i pbl. § 19-2 vil dermed ikke være oppfylt.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 50/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Oversikt over vedlegg:

1. Klage
2. Avslag
3. Situasjonsplan
4. Fasadetegninger
5. Dispensasjonssøknad
6. Tilsvar til nabomerknad
7. Nabomerknad
8. Søknad om rammetillatelse
9. Illustrasjoner
10. Reguleringskart