



## Saksframlegg

<b>Saksnr:</b>	<b>Utval:</b>	<b>Dato</b>
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Kristin Nielsen
	Arkivnr.: 14/7143	Klassering:

### Klage på vedtak - reguleringsplan Alverneset, gbnr 137/28 m.fl

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet tek klagane delvis til følgje, og gjer i medhald av pbl § 12-12, jf. pbl § 1-9, følgjande endring i reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl:

- Byggehøgde i område BFS2 vert endra frå kote + 22,5 til + 21,75.

Vedtaket er å rekne som eit enkeltvedtak og kan påklagast.

.....

#### Saksopplysningar:

##### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

##### Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 17.12.2015, sak 125/15, å godkjenne framlegg til reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl. Saksframlegg, godkjente føresegner og plankart ligg som vedlegg i denne saka.

Det har kome inn 2 klagar på vedtaket. Etter at desse vart motteke, har tiltakshavar og klagarane kome til semje om ei løysing. Kommunen har motteke ei erklæring som skildrar den omforente løysinga, signert av dei aktuelle partane.

Klagane vert oppsummert og kommentert under av administrasjonen, samt den omforente løysinga.

Om klagane og den omforente løysinga ikkje fører fram, vil vedtaket frå Plan- og miljøutvalet bli oversendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Er det ønskje om å ta klagen og den omforente

løysinga til følgje, vert vedtaket å sjå på som eit enkeltvedtak som kan påklagast på ny av dei involverte partane.

### **Gjennomgang av klagar og erklæring om omforent løysing**

Det har kome inn til saman 2 klagar, datert 01.02.2016 og 02.02.2016, på kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl. Etter at desse vart komen inn, har tiltakshavar og klagarane kome til semje om ei løysing.

Under vert klagane gått gjennom, med administrasjonen sin vurdering knytt til kvar merknad. Etter dette vert den omforente løysinga partane har kome til semje om vurdert.

#### **1. Truls Thorgersen, eigar av gbnr 137/484:**

Peiker innleiingsvis på at det er positivt at einebustadene innanfor BFS1, 2 og 3 har blitt seinka i terrenget og berre har underetasje og hovudetasje, men meiner at einebustaden innanfor BFS2 framleis er plassert for høgt i terrenget.

Thorgersen meiner at det vil vere ei betre løysing at einebustaden innanfor BFS2 får same mønehøgde som BFS3, då begge desse eigedomane ligg på omtrent same terrengnivå i dag. Klagar peiker på at det vil gi ei betre estetisk utforming om desse bustadhusa får same maksimale mønehøgde på kote +20,5 meter, og meiner at dette vil sikre at BFS2 og BFS3 ikkje vil vere skjemmande og dominerande i lokalmiljøet.

Thorgersen går vidare inn på at han tidlegare har sendt inn kommentar til planen kor eit av punkta ikkje har blitt svart på. Dette gjeld plassering av garasjar for einebustadene, som han meiner at det er viktig å fastsette. Ei uheldig plassering, t.d. mellom bustadene og mot klagar sin grense, gbnr. 137/484, vil bli skjemmande og framstå som ein «tett» vegg. Thorgersen meiner at dette ikkje vil gi ei god estetisk løysing for naboar og i tillegg vil kunne sjåast tydeleg frå sjøsida.

#### **Administrasjonen sin vurdering:**

Administrasjonen vil opplyse om at det under utarbeiding av planen vart teke omsyn til tidlegare innkomne merknadar som gjekk på høgdeplassing. Det vart då gjort ei vurdering av byggehøgden, og desse vart senka med 3,0 meter innanfor både BFS2 og BFS3. Det vart samstundes lagt inn krav om underetasje for å sikre god terrengtilpassing.

Differansen mellom dei vedtekne, maksimale byggehøgden er 1,5 meter. Delar av terrenget innanfor dei to områda ligg, som klagar peiker på, på same terrengnivå i dag. Over 50% av det eksisterande terrenget på BFS2 ligg mellom 1 og 4 meter høgare enn hovudarealet som ligg innanfor byggegrensa for BFS3. Innanfor byggegrensa for BFS3 fell arealet noko ned mot sjøen.

Administrasjonen sin vurdering er at lik høgdeplassing innanfor BFS2 og BFS3 vil opne for uhensiktsmessig, dårleg terrengtilpassing for bygningar innanfor BFS2. Dette er særleg viktig då det gjennom planen er eit krav at bustadhusa her skal ha underetasje, nettopp for å gje ei

så god terrengtilpassing som mogleg. Administrasjonen meiner også at det terrengmessig vil vere ein føremon om bygningane har fallande byggehøgde ned mot sjøen. Dette vil stå i samsvar med det fallande terrenget i området og vil leggje opp til ei best mogleg visuelt tiltalende utforming av området når ein ser bygningar og terreng under eitt, både innad i området og sett frå sjøen.

Om dei to bustadhusa innanfor område BFS2 og BFS2 får identisk maksimal byggehøgde, vil bustadhuset innanfor BFS3 i verste fall kunne ta nesten all utsikt frå og i tillegg kunne ta mykje sol på bygget og uteområde delar av året for BFS2.

Administrasjonen meiner at det vil vere uheldig å fastsetje plassering av garasjar gjennom planen. Planen set ikkje krav om at det skal førast opp garasje på desse eigedomane, men det er opna for at ein har moglegheit for dette. Administrasjonen vil peike på at verken einebustadene eller avkøyrslene er fastlagt i planen, og at det difor vil vere unaturleg å fastslå konkret plassering av eventuelle garasjar. Dette ville leggje føringar for kvar ein kan plassere m.a. avkøyrslene, bustadhus, inngang til bustadhus og kvar ein vil kunne få gode, solrike utomhusareal, og kor god terrengtilpassinga vil kunne bli. Det vil også kunne leggje sterke føringar for kva type bygg som kan plasserast her. Eit anna moment er at nokon kan ønskje å ha garasje integrert i bustadhuset. Det er særskilt viktig at tomtane vert totalvurdert før detaljprosjekteringa vert gjort.

På bakgrunn av avstanden mellom klagar og BFS2-3 og at BFS2-3 ligg nordaust for og bak klagar og difor ikkje vil ha innverknad på soltilhøve eller føre til verdifullt utsiktstap, meiner administrasjonen at eigar av gbnr 137/484 ikkje vil få uforholdsmessig stor ulempe av den vedtekne, moglege høgdeplasseringa innanfor BFS2 og BFS3.

Administrasjonen vurderer det som mest truleg at eventuelle garasjar ikkje vil verte plassert framfor og mellom framtidige bustadhus innanfor BFS2 og BFS3, då dette vil ta utsikt mot sør/sjøen og sol frå framtidige eigarar sjølve. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er sannsynleg å forvente ei eventuell, nesten samanhengande line av bygningar mot nabo sin eigedom.

Administrasjonen vil for ordens skuld opplyse om at BFS3 ikkje har mønehøgde på kote + 20,5, som det går fram av klagar sitt brev, men at den vedtekne mønehøgda for BFS3 er + 21,0. BFS2 har vedteken mønehøgde på kote + 22,5.

Etter ei totalvurdering er det administrasjonen sin oppfatning at ein bør halde på dei vedtekne byggehøgdene.

## **2. Per Thorgersen, eigar av gbnr 137/288:**

Innleiar med at han tidlegare har sendt inn kommentar til planen og at alle punkt ikkje er svart på. Dette gjeld plassering av eventuelle garasjar for dei tre einebustadene og ferdigstilling/sikring av båtgarasje.

Thorgersen meiner det er viktig å vise plassering av garasjane i planen, då plassering t.d. mellom bustadene opp mot klagar sin eigedomsgrense, gbnr 137/288, vil bli skjemmande og framstå som ein «tett» vegg. Thorgersen meiner dette vil vere uheldig for han og andre naboar, samt estetisk sett frå sjøen. Etter endringar i plan- og bygningslova 01.07.2015 meiner han at det er særst viktig at det leggst føringar for dette i reguleringsplanen, for å unngå at ein i ettertid kan plassere garasjar 1 meter frå tomtegrenser.

Thorgersen har i tidlegare kommentarrunde påpekt at båtgarasje er svært skjemmande for området, då bygget verken har pent design eller er ferdigstilt, og meiner at bygget er ein potensiell fare for born som ferdast i området.

Når det gjeld kotehøgde på einebustad i BFS2, meiner Thorgersen at denne bør ha same mønehøgde som i BFS3, dvs. 20,5 m.

#### **Administrasjonen sin vurdering:**

Administrasjonen beklagar at Thorgersen ikkje har fått svar på alle punkt i tidlegare kommentar, og gir svar i dette dokumentet.

For vurdering av avsnittet om fastsetting av garasjeplassering, sjå administrasjonen sin vurdering under punkt 1.

Når det gjeld bygningen klagar omtaler som *båtgarasje*, legg administrasjonen til grunn at det er meint bygningen på gbnr 137/28 som ligg rett aust for klagar sin bustad, nærast felles eigedomsgrense. Av byggeløyve, som blei gitt til dette bygget 23.08.2000 og 14.03.2001, går det fram at bygget ikkje må takast i bruk før mellombels bruksløyve eller ferdigattest er gjeve. Administrasjonen finn ikkje dokumentasjon på at det verken er søkt om eller gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest i denne byggjesaka. Ferdigstilling av bygg under oppføring høyrer til under byggesaksdelen av Plan- og bygningslova, som administrerast av byggesaksmynde – Byggesaksavdelinga – i kommunen. Når det gjeld bygget sitt design, er dette allereie vurdert og gitt løyve til gjennom byggesakshandsaminga av det aktuelle bygget.

Klagar har ikkje grunngjeve kvifor han meiner at einebustad i BFS2 bør ha same mønehøgde som i BFS3. For administrasjonen sin vurdering av mønehøgde, sjå punkt 1. Om klagar vurderer det til at utsikt- og/eller soltilhøve vert redusert, meiner administrasjonen at klagar i utgangspunktet ikkje vil miste utsikt frå bustadhuset sitt, grunna at terrenget på klagar sin eigedom stenger for utsikt mellom klagar sitt bustadhus og BFS2-3. Tomtane BFS2 og BFS3 ligg også nord for klagar sitt bustadhus, og vil difor ikkje ha innverknad på soltilhøve nokon del av året.

#### **Erklæring om omforent løysing mellom klagarane og tiltakshavar:**

Erklæringa innleiar med at det har kome inn klage frå to av naboane, som er eigarar av gbnr 137/288 og 137/484. Etter dette har utbyggar og klagarane, samt eigar av gbnr 137/220 gjennomført eit fellesmøte for gjennomgang av planen. Etter dette har dei blitt samde om at

maksimal mønehøgde for bustad BFS2 i planen og på plankartet skal senkast med 0,75 meter, frå + 22,5 m til + 21,75 m. Dei ber om at planen vert endra som beskrive over.

Vidare har dei blitt samde i at det ikkje vil vere naudsynt å vise plassering av, eller ta stilling til plassering av garasje for bustadtomtene innanfor planområdet.

Dokumentet er signert av

- utbygger/eigar av gbnr 137/28 m.fl: Reigstad Bygg og Eigedom as
- eigar av gbnr 137/484: Truls Thorgersen
- eigar av gbnr 137/288: Per Thorgersen

#### **Administrasjonen sin vurdering:**

Administrasjonen er i utgangspunktet negativ til ei senking av byggehøgda på bustadhuset innanfor område BFS2, sjå vurdering under punkt 1. Administrasjonen synast det er positivt at ein har kome til semje om ei løysing, og meiner at ei senking med 0,75 meter i byggehøgde innanfor område BFS2 er akseptabelt. Senkinga vil kunne ta meir utsikt og sol enn naudsynt frå bustadhuset innanfor BFS2, og vil understreke at det er viktig at det blir tatt særleg omsyn til dette når bygga vert plassert.

Administrasjonen tek til orientering at ein har blitt samde i at det ikkje vil vere naudsynt å fastsetje plassering av garasjane.

#### **Vurdering**

Administrasjonen har vurdert dei to klagane som har kome inn, samt erklæringa som viser omforent løysing mellom klagarar og tiltakshavar. Klagane omfattar tema som at maksimal mønehøgde innanfor område BFS2 bør senkast til same nivå som innanfor BFS3, at plassering av garasjane bør fastsettast i planen, samt at eksisterande båtgarasje innanfor planområdet ikkje har eit tilfredsstillande design, ikkje er ferdigstilt og kan vere potensielt farleg for born som ferdast i området.

Etter administrasjonen sin oppfatning har det ikkje kome inn nye moment i saka som endrar innstilling til planen. Administrasjonen synast samstundes at det er positivt at ein har kome til semje om ei løysing. Administrasjonen meiner at den omforente løysinga med å senke byggehøgda 0,75 meter innanfor område BFS2 er innanfor eit akseptabelt nivå og stiller seg bak forslaget. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at Plan- og miljøutvalet gjer ei mindre endring av Kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne reguleringsplanen for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl., jf. sak 125/15 i møte den 17.12.2015, med følgjande endring: byggehøgda innanfor område BFS2 må senkast frå kote + 22,5 til kote + 21,75.

.....

#### **Vedlagte saksdokument:**

Reguleringsplan Alverneset- Erklæring om omforeint

99696

26.02.2016

løysing underteikna		
Klage vedk kunngjering av godkjent reguleringsplan for Alverne- Alverne - planid 1263-201402	96321	26.02.2016
Kunngjering godkjent reguleringsplan Alverneset	96034	26.02.2016
2. gangs handsaming av reguleringsplan for Alverneset, gbnr 137/28 m.fl	87461	26.02.2016
Merknader - Detaljregulering Alverneset	81291	26.02.2016
Ikkje vesentlege merknader - Detaljregulering Alverneset	81597	26.02.2016
Vurdering av planforslaget - Alverneset	82948	26.02.2016
Kommentar til reguleringsplan for Alverneset	83816	26.02.2016
Merknad - Detaljregulering Alverneset	84271	26.02.2016
Uttale til offentleg ettersyn - Gbnr 137/28 - Alverneset - privat reguleringsplan	84439	26.02.2016
Kommentar reguleringsplan Alverneset	84948	26.02.2016
Fråsegn til høyring av reguleringsplan for Alverneset 13514069A01 - Illustrasjonsplan rev. 20.11.15	85692	26.02.2016
Føresegner 18.11.2015	87457	26.02.2016
Planskildring Alverneset	87458	26.02.2016
Plankart - rev. 20.11.15	87459	26.02.2016
	87460	26.02.2016

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

<b>Doknr</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Tittel på saksdokumentet</b>
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost