

Saksframlegg

Gbnr 81/287 - Fjellveien 15 - Behandling av søknad om dispensasjon - Tilbygg til bolig - 2 nye boenheter

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Aass	GBNR-81/287, FA-L42	18/1121

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	27.03.2019

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

Det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon fra bestemmelsen om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel for et tilbygg med to nye boenheter på gbnr 81/287, Fjellveien 15. Grad av utnytting må ikke overstige %-BYA = 35 %.

Dispensasjonen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal grad av utnytting ikke blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon i denne saken.

Dispensasjonsvedtaket medfører ingen klare ulemper. Fordelene er at en dispensasjon åpner for to boenheter i tilbygget, med kun én utvendig parkeringsplass. Fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det faste utvalg for plansaker 27.03.2019

Behandling:

Enstemmig som forslag til vedtak.

Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:

Det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon fra bestemmelsen om grad av utnytting i kommuneplanens arealdel for et tilbygg med to nye boenheter på gbnr 81/287, Fjellveien 15. Grad av utnytting må ikke overstige %-BYA = 35 %.

Dispensasjonen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal grad av utnytting ikke blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon i denne saken.

Dispensasjonsvedtaket medfører ingen klare ulemper. Fordelene er at en dispensasjon åpner for to boenheter i tilbygget, med kun én utvendig parkeringsplass. Fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

ASKIM KOMMUNE

Saken gjelder:

Oppføring av tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygget vil få to nye boenheter mot Frosterudveien. Tilbygget vil ligge lavere i terrenget enn eksisterende bolig, med parkering og uteoppholdsareal mot Frosterudveien.

Det er søkt om dispensasjon for grad av utnytting. Gjeldende reguleringsplan i området, *Tomteinndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien, Nybråtveien, Nordre Ringvei* (plan-ID 19520003), har ikke bestemmelser. Det er derfor bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (plan-ID 201701) § 19 pkt. 5, bokstav c) som fastsetter maksimal grad av utnytting til %-BYA = 25 %.

Det er søkt om dispensasjon for en grad av utnytting på inntil %-BYA = 35 %.

Politisk saksordfører:

Politisk saksordfører er ikke aktuelt, da denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalg for plansaker.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Denne saken har sin bakgrunn tilbake til 2017. Tiltakshaver presenterte da et forslag der han ønsket å fradele tomte mot Frosterudveien, og bygge to boenheter i skråningen inntil eksisterende bygning. Kommunen så det som vanskelig å få til en hensiktsmessig arrondering av en ny tomt, og anbefalte heller å seksjonere eiendommen. I april 2018 ble det så avholdt en formell forhåndskonferanse, der prosjektet ble gjennomgått. På dette tidspunktet var det fremdeles uklart når ny arealdel til kommuneplanen i Askim kunne bli vedtatt, og det forelå derfor heller ingen bestemmelser som regulerte utbyggingen på den aktuelle eiendommen. Administrasjonen var kommet fram til at tiltaket ikke utløste krav om utarbeidelse av reguleringsplan. I referatet fra forhåndskonferansen står det derfor at det «ser ikke ut til å kreve disp.» for tiltaket.

Kommuneplanens arealdel ble så vedtatt, og trådte i kraft, den 3. mai 2018, og dermed ble grad av utnytting for eiendommen begrenset til %-BYA = 25 %, og tiltaket ble derfor likevel avhengig av dispensasjon.

Eksisterende enebolig i Fjellveien 15 ligger på et platå. Boligen har en kjeller/underetasje i skråningen mot Frosterudveien, men boligens første etasje (inngangsplan) ligger mer enn 7,5 m over Frosterudveien. Tomta skråner svært bratt før den igjen er noe flatere mot Frosterudveien. I praksis er tomte nedenfor toppen av skråningen ubrukelig for boligen i Fjellveien 15.

Det omsøkte tilbygget ligger inn i skråningen, delvis under eksisterende uteplass. Taket på tilbygget vil bli benyttet som terrasse for boligen i Fjellveien 15. Tilbygget vil få tre garasje plasser i underetasjen i tillegg til én utvendig p-plass. Det er avsatt 100 m² til lekeareal for småbarn på bakkeplan. For øvrig vil begge leilighetene tilfredsstillende kravene til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen har et areal på 967,3 m². Bebygd areal av eksisterende bygningsmasse er på BYAeks = 202,4 m², og omsøkt tilbygg får et bebygd areal på BYAnytt = 133,6 m². Grad av utnytting etter gjennomført utbygging blir da %-BYA = 34,7 %.

ASKIM KOMMUNE

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Vilkårene for å gi dispensasjon er gitt i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Ved dispensasjon fra plan skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Tverrfaglige vurderinger:

Hensynet bak bestemmelser om grad av utnytting er å sette en øvre ramme for bygningers volum over terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområdet ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet mv.

Tilbygget vil bli bygget delvis inn i terrenget. Deler av det vil ligge under det som i dag er et eksisterende uteareal. Dette arealet er på ca. 30 m² skal regnes med i grad av utnytting, men vil ikke framstå som nytt bygningsvolum. Trekker vi fra dette arealet får vi en «opplevd grad av utnytting» på %BYA = 31,6 %.

Etter rådmannens vurdering blir hensynet bak bestemmelsen om grad av utnytting noe tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, men ikke vesentlig tilsidesatt. Tilbygget er godt tilpasset terrenget, og vil ikke gi samme en fjernvirkning tilsvarende det en frittliggende bygning villa ha gjort.

Fordelen ved å gi dispensasjon for økt grad av utnytting er at dette muliggjør to nye boenheter med kun én utvendig parkeringsplass (det blir tre garasjeplasser i tilbyggets underetasje). Innenfor 25 %BYA ville det neppe være mulig å realisere mer enn én ny boenhet.

Ulempen ved å gi dispensasjon er først og fremst en mulig presedensvirkning. Rådmannen vurderer likevel de topografiske forholdene og tiltakets tilpasning til terrenget som så vidt spesielle, at det neppe vil gi særlig presedensvirkning å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Begge de kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven for å kunne gi dispensasjon er dermed tilfredsstillt.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:

Tiltakshaver har i forhåndskonferansen blitt forespeilet at tilbygget ville kunne la seg gjennomføre uten behov for en dispensasjonsbehandling. Da kommuneplanen ble vedtatt endret dette seg, og det ble behov for å søke dispensasjon fra bestemmelsen om grad av utnytting.

Alle må forholde seg til endrete rammebetingelser når nye planer blir vedtatt. Det er likevel viktig at

ASKIM KOMMUNE

kommunen oppleves som forutsigbar, og dette taler for å innvilge dispensasjon i denne saken.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

Utfallet av denne saken vil ikke få noen direkte konsekvens for økonomi og organisasjon.

Gebyret for behandling av en søknad om dispensasjon er kr. 13 000, uansett utfallet av saken.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030 (plan-ID 201701):

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0124/gl_planarkiv.aspx?planid=201701

Tomteinnndeling for området Industrigata, Gurudveien, Frosterudveien, Bergveien, Nybråtveien, Nordre Ringvei (plan-ID 19520003):

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0124/gl_planarkiv.aspx?planid=19520003

Vedlegg:

81_287 Oversiktskart 1-2500

Gbnr 81/287 - Fjellveien 15 - Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for tilbygg til bolig - 2 nye boenheter mot Frosterudveien

Situasjon

Fasade_Sør

Fasade_Vest

Fasade_Nord

Snitt_utvidet

BYA

U_etg

1_etg

2_etg