

Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/145-1
Saksbehandler Andreas Gimming Stensland

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	04.02.2020

Endring av Detaljreguleringsplan, del av Brunåsbakken - 147

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, vedtas endringer av detaljregulering for del av Brunåsen, planID 147. Det vises til vedlagt plankart og bestemmelser.

Vedlegg

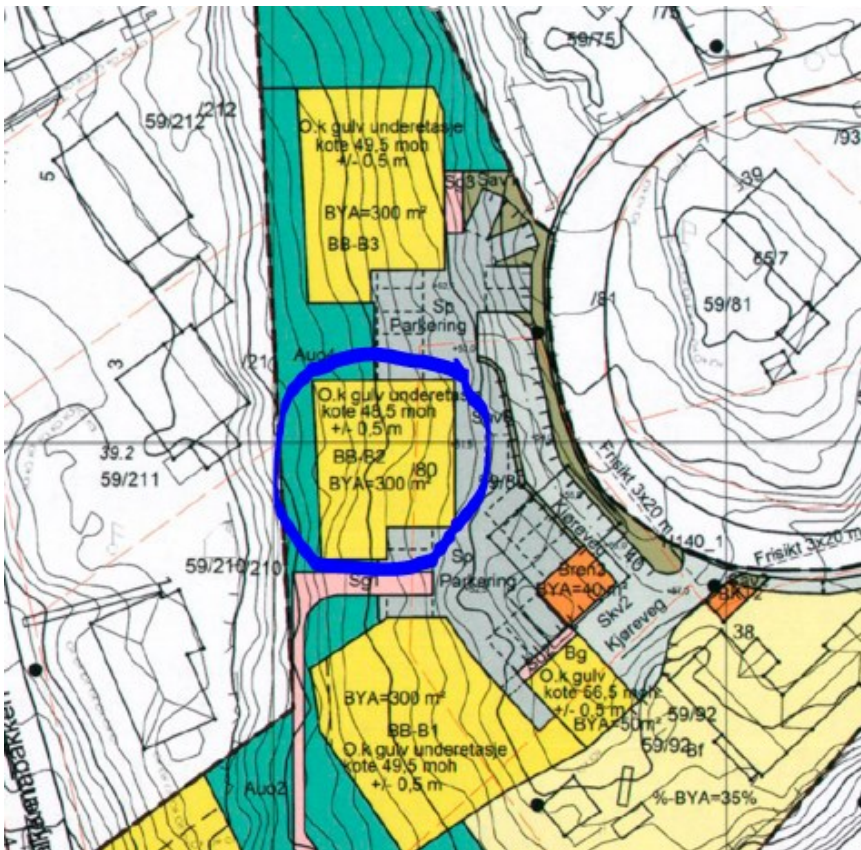
- 1.Søknad om endring av reguleringsplan
- 2.Plankart ny byggehøyde B2
3. Planbestemmelser - endring 03012020
4. Kvittering for nabovarsel
5. Nabovarsel - Merknader
6. Rundskriv § 12-14

Bakgrunn for saken

Activa eiendom as søker om endring av reguleringsplan for del av Brunåsbakken, etter Pbl § 12-14 2.ledd.

Reguleringsplanen for del av Brunåsbakken hjemler utbygging av totalt 4 bygninger med tilsammen 24 leiligheter. Den nordre delen av planen består av 3 bygninger med 5 leiligheter i hver – totalt 15 boenheter.

Det søkes nå endring av det midterste bygget (planområde BB-B2)
Endringen består i å øke planeringshøyden med en 1 m.



Planområdet BB-B2 markert med blått

Problemstilling

Teknikk-, plan- og naturutvalget tar stilling til om forslag til endringer av planen kan vedtas.

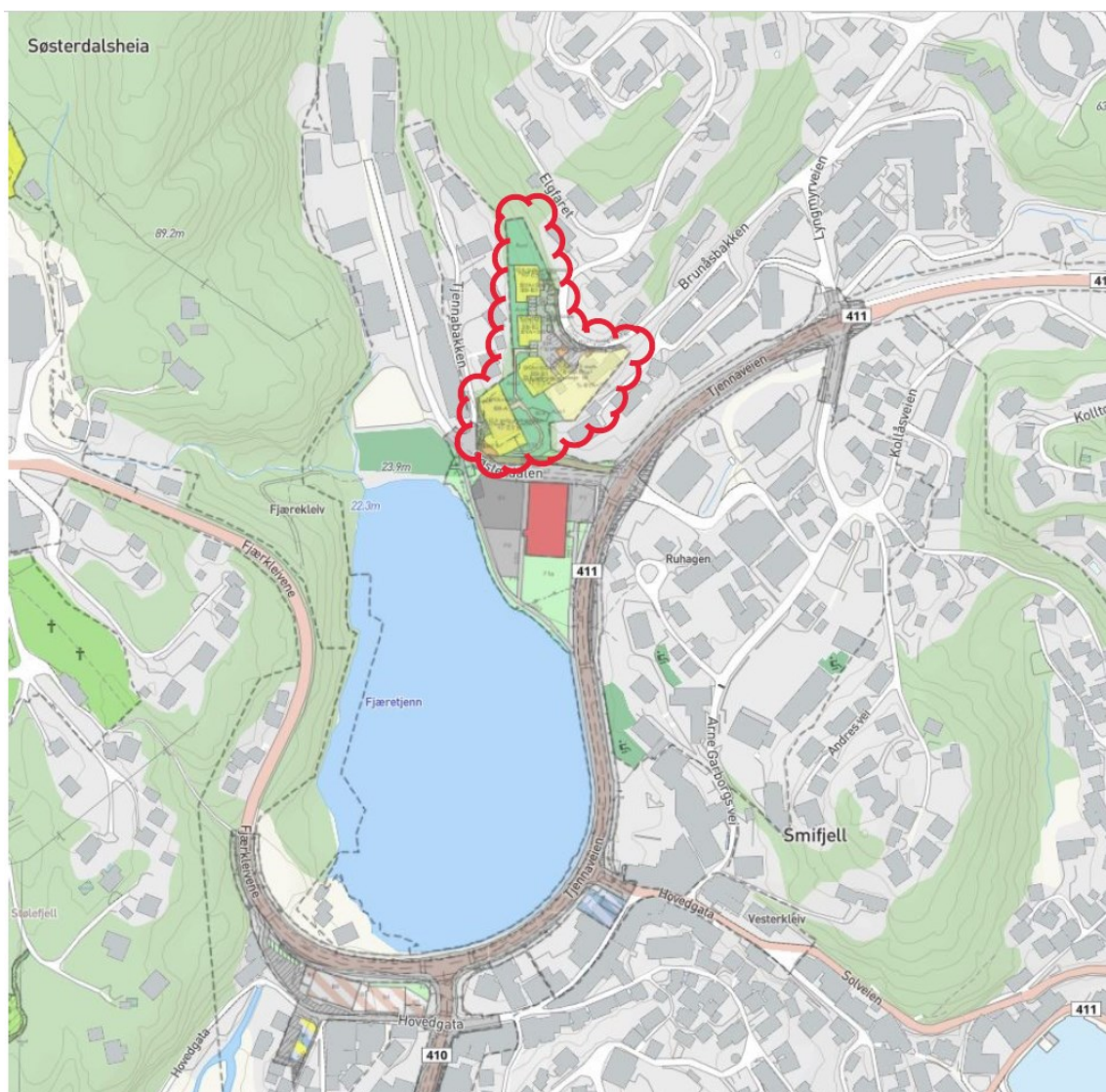
Nabovarsel - merknader

Nabovarsel	merknad	Rådmannens kommentar
1. Gnr/bnr 59/212, Siw Gunleiksen	Som tidligere nevnt var vi allerede ved prosjektets oppstart i 2015, bekymret for innsyn til vår eiendom. Det går jo klart frem av skisser at våre utearealer bil sterkt berørt av byggeprosjektet. Dette ble påpekt flere ganger før oppstart. Og med representanter fra Tvedestrand kommune til stede ved befaring. Vi står nå overfor en god del kostnader i forbindelse med skjerming. Vi kan ikke se at det å bygge høyere enn opprinnelig reguleringsplan viser, vil bidra til noen bedring for oss.	Det vises til rådmannens konklusjon
2. Gnr/bnr 59/211, Aslaug og Toralf Tveide.	Vi har hele tiden etter at grunnarbeidet med bygg B2, som blir liggende noen få meter bak vår bolig, fulgt med på hvor høyt i terrenget grunnmur/såle blir liggende. Våre antagelser kom altså til å stemme, da det viser seg at B2-bygget blir lagt 1 meter høyere enn nylig vedtatt reguleringsplan. Utbygger har vel gjort hva som der og da er mest hensiktsmessig for dem, og ikke tenkt så mye på hva reguleringsplanen viser. Vi er imot å heve plasseringen av bygget med 1 meter.	Det vises til rådmannens konklusjon
3. Gnr/bnr 59/75 Finn-Arne Kvstad	Viser til tidligere sendt merknad og påpeker igjen at grunnmur er påbegynt før dispensasjon ble sendt	Det vises til rådmannens konklusjon

og videre søknad om endring av reguleringsplan. Utbygger hevder at endringen vil ha minimale påvirkning for naboer med hensyn til innsyn og utsikt. Fra vår eiendom kan konstatere at dette er feil. Å bygge 1 meter høyere vil naturligvis føre til ytterligere tap av utsikt, selv om dessverre mye av utsikten allerede er tapt. Bygningen fremstår som overdimensjonerte og uestetiske. Bygging av alle de uestetiske modulene med lik høydeplassering, vil gi en dårligere landskapsvirkning. Eventuelle potensielle kjøpere av leiligheter i boligblokkene bør gjøres oppmerksom på stor grad av direkte innsyn fra naboeiendommen. Dette vil være gjeldende selv om bygget ikke heves.

Faglige merknader/historikk

Lokalisering:

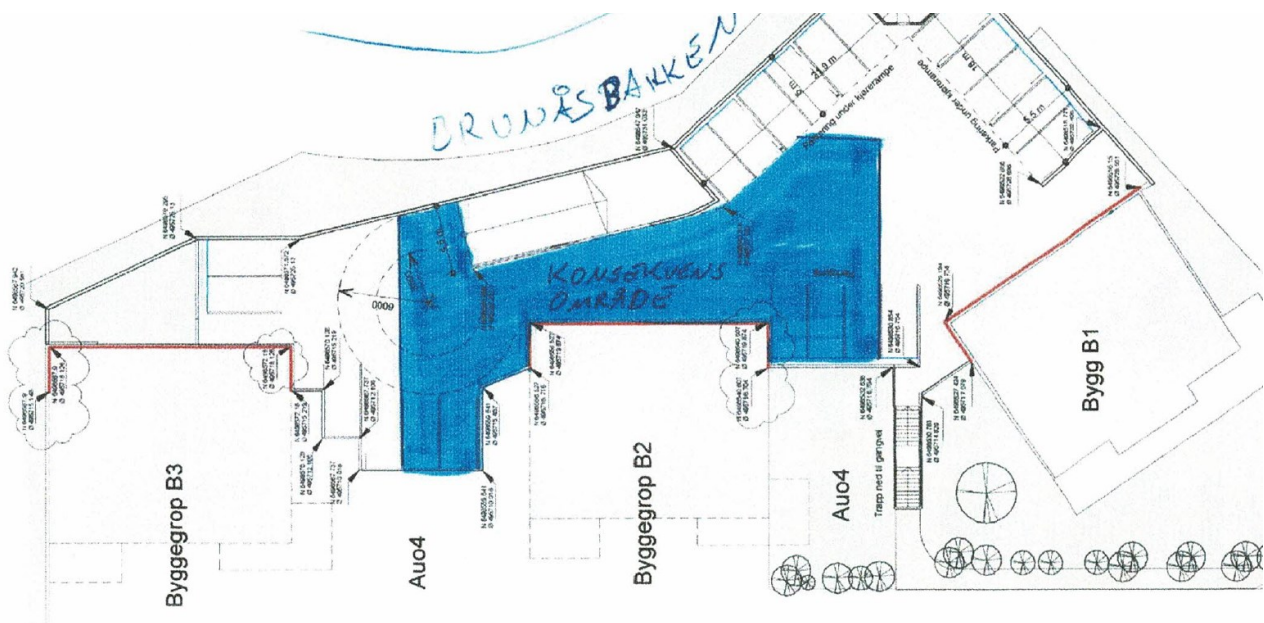


Reguleringsplan for del av Brunåsbakken er markert med rødt.

Hvorfor søkes det om endring – søkers begrunnelse (søkers egen tekst)

Planen bestemmer en planeringshøyde hvor BB-B1 og BB-B3 ligger en meter høyere enn BB-B2. Ved detaljprosjektering fører denne nivåforskjellen i uønskede konsekvenser for kjøre- og parkeringsarealet mellom bygningene. Ved å etablere bygningene med nivåforskjeller vil dette arealet i all vesentlighet måtte etableres som skrånende terreng, vist som konsekvensområde i illustrasjonen under. Denne utformingen vil komplisere brukskvaliteten til arealet for hele prosjektet.

For at prosjektet skal komme i harmoni med kjøre og parkeringsarealene, dreneringsproblemtikk samt universell utforming ønskes regulert planeringshøyde for bygg BB-B2 justert til samme nivå som bygg bygg BB-BB1 og BB-B3.



Hvilke endringer søkes det om:

- Det søkes om endring av planeringshøyde med en 1 m for bygg BB-B2, dvs. 1 meter høyere. Dagens bestemmelse er at O.k. gulv underetasje for BB-B2 skal ligge på kote 48,5 +/- 0,5 meter. Dette ønskes endret til 49,5 meter +/- 0,5 meter.
- Det søkes om andre små justeringer (jf. avbøtende tiltak – se nedenfor)

Endringene er nedfelt i bestemmelse 3.3 b og e

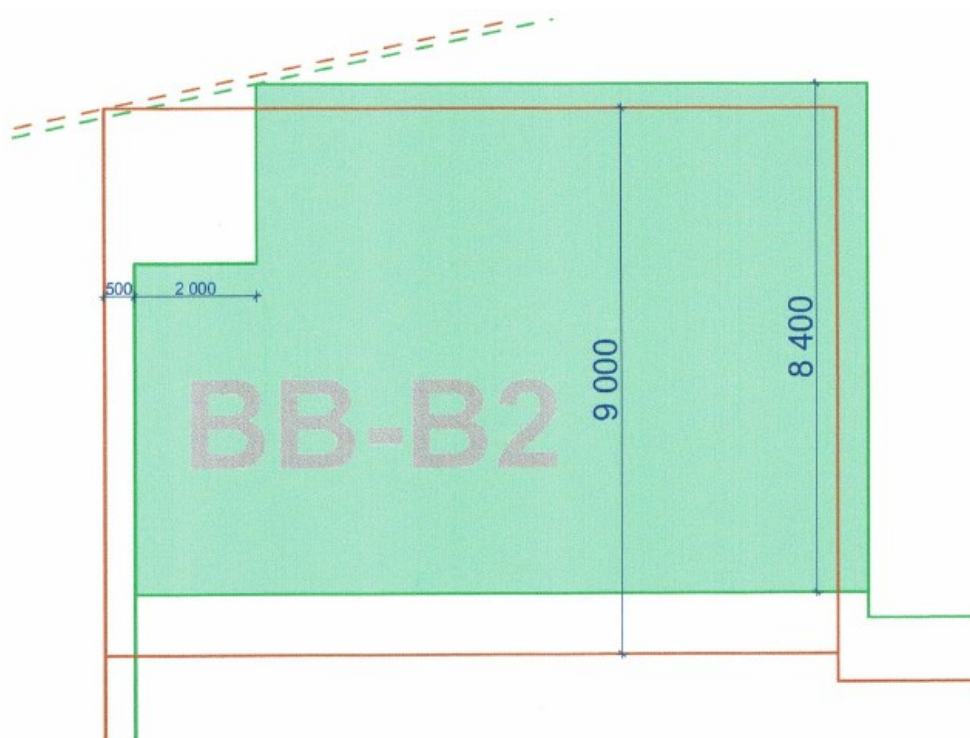
- b) O.k. gulv underetasje BB-B1, BB-B2 og BB-B3 skal ligge på 49,5 moh. +/- 0,5 meter. **Maksimal tillatt mønehøyde for BB-B1 og BB-B3 er 9 meter, målt fra O.K. gulv underetasje. Maksimal tillatt mønehøyde for BB-B2 er 8,4 meter, målt fra O.K. gulv underetasje.**

- e) Toppetasjen i Bygg BB-B2 skal ha en tilbaketrukket fasade på vestsiden. Fasaden skal være tilbaketrukket med minst 2 meter fra veggfasaden i 1. og 2. etasje. Den tilbaketrukne delen skal ha jordfarget eksteriør på vegg.

Avbøtende tiltak

Det er foreslått følgende avbøtende tiltak:

- Bygget innenfor BB-B2 flyttes 0,5 meter bakover
- Utbygg i front avkortes med 0,5 meter
- Byggets høyde justeres ned fra 9,0 til 8,4 meter
- Byggets toppetasje trekkes inn med 2,0 m på den vestre delen.
- Toppetasjen frontside etableres med jordfarge.

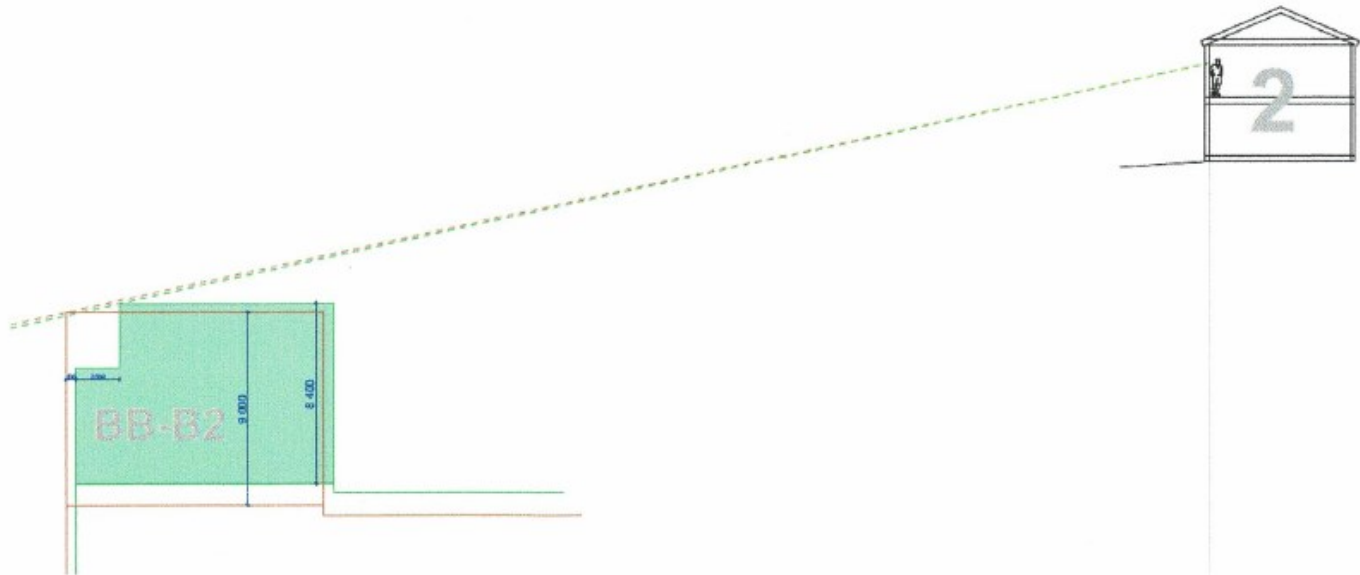


Figur 2 (fig. 1 zoomet inn på aktuelt sted)

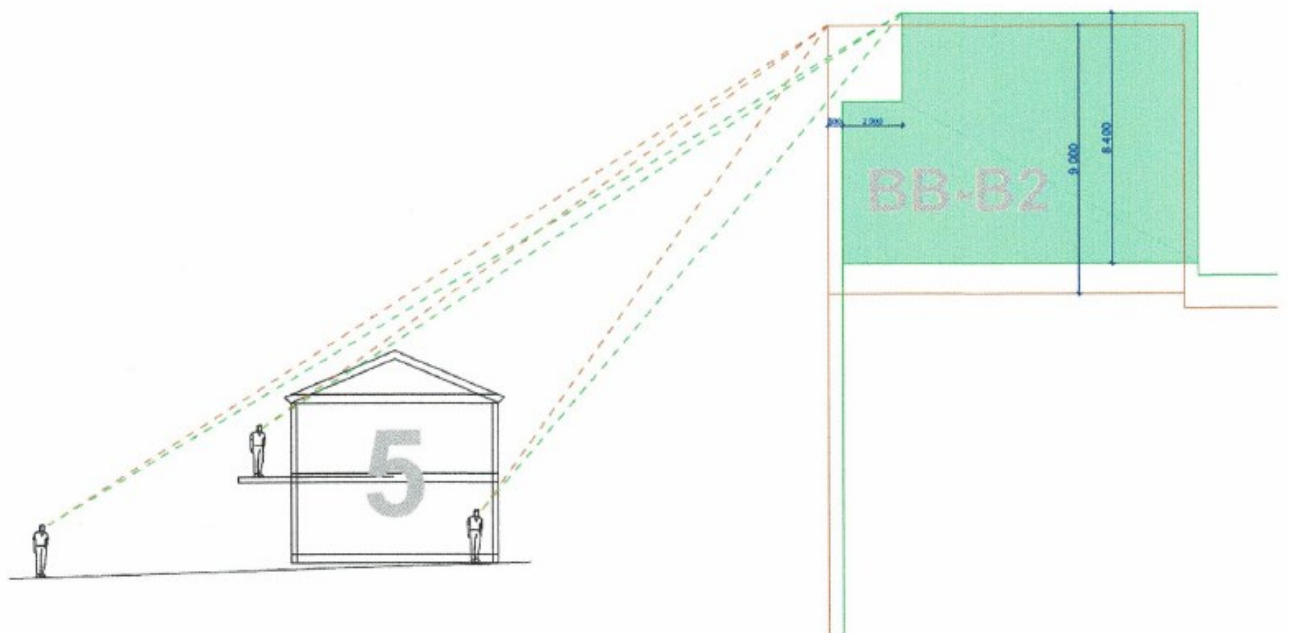
Figuren over viser byggets opprinnelig plassering og høyde i rød linje. Omsøkt endring er vist med grønt. Siktlinje, omtalt nedenfor, viser dagens situasjon med stiplet rød linje og omsøkt situasjon med stiplet grønn linje.

Siktlinjer

Siktlinjer ved dagens situasjon (rød) og omsøkt situasjon (grønn):



Figur 1 – Siktlinjer fra stue i Elgfaret 2



Figur 3 – Siktlinjer fra Tjennabakken 5

Hvilke endringer kan behandles etter §12-14 2.ledd?

Det vises til rundskriv nr. H-6/17 ang. Pbl § 12-14.

Det kan vedtas endringer etter § 12-14 2.ledd når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Hva som ligger i at endringene "ikke går utover hoveddrammene i planen" må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet.

Tidligere vedtak

1. Reguleringsplan for del av Brunåsbakken med PlanID 147 ble vedtatt av kommunestyret 16.06.2015.
2. Mindre endring av planen 29.06.2018.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven § 12-14

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

0 Endret ved [lover 19 des 2014 nr. 91](#) (ikr. 1 jan 2015 iflg. [res. 19 des 2014 nr. 1727](#)), [28 apr 2017 nr. 20](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 28 apr 2017 nr. 501](#)).

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Plan og bygningsloven

Konklusjon

Reguleringsplan for del av Brunåsbakken ble vedtatt i 2015.

Nå ønsker tiltakshaver å heve planeringsnivået for bygget innenfor formål BB-B2 med 1 meter. Ny kotehøyde for maks høyde innenfor formålet økes dermed med 40 cm. Tillatt egenhøyde for bygget reduseres med 60 cm. Hvilke konsekvenser vil dette gi for omgivelsene med tanke på landskapsbilde, utsikt, innsyn og bygningsutforming/estetikk?

Etter rådmannens syn bør man unngå repeterende og identiske bygg med samme planeringshøyder og gesimshøyder. Det vil gi en negativ konsekvens for landskapsbildet.

Det er i søknaden gjort rede for flere avbøtende tiltak. Dvs. tiltak som forbedrer eksisterende situasjon. Tilbaketrukket 3. etasje, lavere egenhøyde på bygget samt noe tilbaketrukket bygningskropp er tiltak som rådmannen mener er med på gjøre fordelene større enn ulempene sett i forhold til landskapsbildet.

Når det gjelder utsikt og innsyn viser siktlinjene på figurene ovenfor at situasjonen endres i liten grad. For bygningsutforminga/estetikken mener rådmannen at endringene og de avbøtende tiltakene vil gjøre situasjonen bedre enn eksisterende plan. Det massive volumet blir i større grad brutt opp og hvor 3.etasje «dempes» ved bruk av jordfarger.

Rådmannen mener endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Tvedestrand 18.01.2020

Rådmannen