

Arkivsaknr 19/01948-8
Saksbehandler Kurt Krutnes

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato
10.03.2020

Endring av plan 1560 Bergli Nord, felt B19 NY behandling.

Innstilling til vedtak:

Endringen av bestemmelser pkt 1.1 n) ang. høyder i plan 1560 , revidert 26.02.2020, vedtas.
Utnyttelsen av felt B19 økes til 46% BRA.

Vedtaket er iht. plan- og bygningsloven § 12-14.

Britt Elin Steinveg
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for Bymiljø

Hva saken gjelder

Saken presiserer at vedtaket gjelder utnyttelsesgrad og høydeanvisning i **felt B19**.

Planendringen av felt B19 ble behandlet i kommune- og byutviklingsutvalgets møte 11.februar 2020 (sak 14/20) med følgende vedtak:

Kommune- og byutviklingsutvalgets vedtak

Endringen av bestemmelsen i plan 1560 pkt. 1.1 n) for felt B19 om maksimal gesims- og mønehøyder endres fra 6 til 7 m.

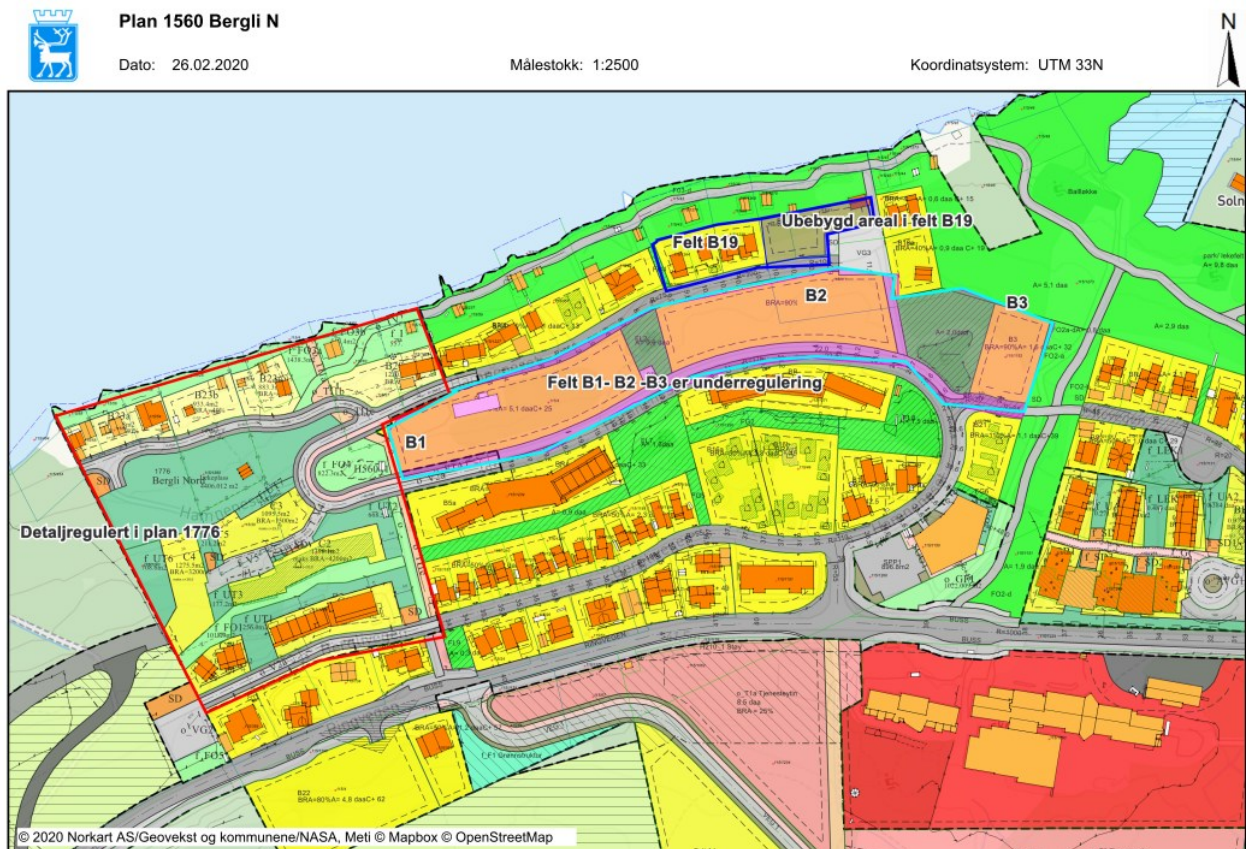
Det fremmes forslag om å øke BRA fra 40% til 50% for alle eiendommene innenfor plan 1560 Bergli Nord.

Vedtaket er i hht plan- og bygningsloven § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan.

Administrasjonen ser at vedtaket ikke er klart og entydig mht. hvor økningen av utnyttelse skal gjelde, og ber utvalget klargjøre vedtaket i ny behandling.

Planområdet for Bergli N plan 1560 er pt. nærmest utbygd. Det siste området B1-3 er under regulering. Det er kun østre del av felt B19 som har to ubebygde tomter, slik at en omregulering av alle utbygde feltene i hele planområdet 1560 vil være uhensiktsmessig.

Saksfremlegget er identisk med sak 14/20, men presiserer at endringen gjelder kun felt B19.



Figur 1 Status for boligområdet 1560 Bergli N1560

Endringen av bestemmelser pkt 1.1 n) ang. høyder i plan 1560 , revidert 26.02.2020:

1.1.n) Feltene B19, B20a og B20b skal bebygges med eneboliger med evt. sekundærleilighet, hvor bebyggelsen kan ha en maksimal gesims- og mønehøyde på 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan etableres 2 boenheter pr. tomt, og inntil 16 boligenheter i feltene til sammen, fordelt på 6 i B19, 4 i B20a og 6 i B20b. Det skal opprettes støttemur mellom B19 mot FG4. For felt B19 tillates utnyttelse 46 % BRA.

Sammendrag

Mål for planen	Målet for planendringen er å øke gesimshøyden med 1,0 m på felt B19, slik at boligen får to normale etasjer, samt en underetasje. I tillegg er det ønskelig å ha en tomteutnyttelse mer lik de øvrige boligtomtene i samme område.
Hovedinnhold	Det søkes om å øke gesimshøyde fra 6,0 m til 7,0 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Planens maksimale høyde for felt B19 er uendret. Videre søkes det om å øke tomtens utnyttelse fra 40 % til 46 % BRA (bruksareal).
Vurdering	Økningen av gesimshøyde og boligens bruksareal er innenfor samme volum og høyde som øvrig bebyggelse i området.
Planprosess	Planendringen er behandlet etter forenkla planprosess med høring av direkte berørte parter og med 3 ukers høringsfrist.
Merknader	Det er kommet inn 4 uttalelser fra de berørte partene (naboer). En nabo ønsker ingen endring, mens to andre synes den økt utnyttelsen er for liten. Nærmeste nabo i vest er imot endringen.

01 Saksdokumenter

		Dato:
	01. Oversiktskart	21.08.2019
	02. Søkers beskrivelse av planendringer	05.07.2019
	03. Forslag til reguleringsbestemmelser, endring av pkt. 1.1.n)	11.03.2019
Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	Plan 1560 Bergli N,115/4	25.03.2009

02 Planfakta

Endring av felt B19 i plan 1560 Bergli N
Felt B19 2,8 daa
Utnyttelsen endres fra BRA 40 % til BRA 46 %
Maksimal gesimshøyde endres fra 6 m til 7 m
Maks byggehøyde i feltet c+ 15, uendret
Maks 6 boenheter i feltet, uendret

03 Beskrivelse av planprosessen

Oppstartsmøte med byutvikling
Forslag til reguleringsendring innsendt
Partene tilskrevet

Begrenset ettersyn (3 uker)

Dato:

Juni 2019
05.07.2019
29.08.2019

11.09.-
02.10.2019

Planprosessens spesielle sider

Det er tidligere søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i plan 1560 med ønsket om endring av gesimshøyden med +1,0 m og økt utnyttelse fra 40 til 46 % BRA. Kommunen ga dispensasjon, og avviste klagen fra nabo. Fylkesmannen mente omfanget i omsøkte forhold var for stort til å bli behandlet som dispensasjon, og opphevet vedtaket. Fylkesmannen mente endringen måtte skje gjennom planendring. Bygget er oppført.

04 Planvurdering Bakgrunn

Tiltakshaver fikk innvilget tillatelse for oppføring av boligen 14.07.2017 med dispensasjon fra bestemmelsen i plan 1560. Vedtaket ble påklaget, og fylkesmannen opphevet vedtaket ni måneder senere, 09.04.2018 med krav om endring av reguleringsplan 1560. Bygget ble oppført i tiden etter at det var gitt byggetillatelse.

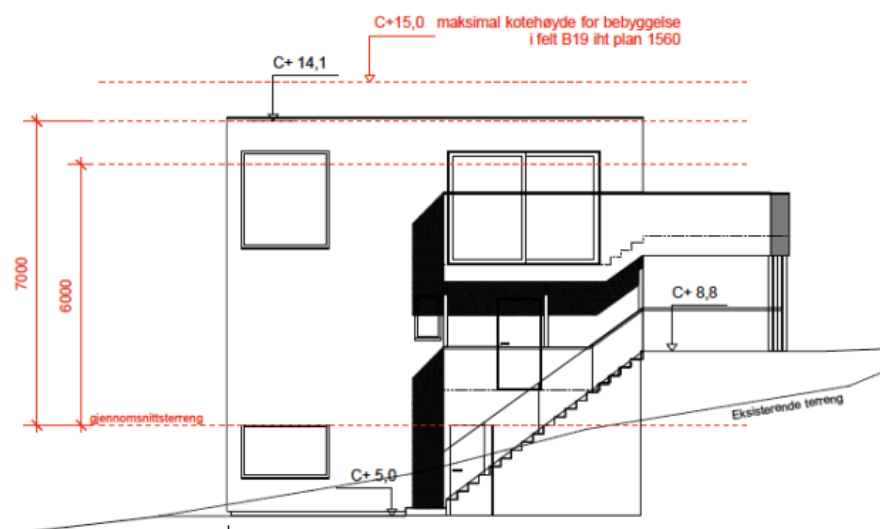


Figur 2 Felt B19

Vurdering av omsøkte endring

Tromsø kommune mener de omsøkte endringene ikke vil ha vesentlig virkning på nabolaget eller de nærliggende omgivelser.

- Kvaliteten på tilgrensende sti, FG4, vil ikke bli vesentlig endret, og blir ikke mer skyggelagt enn tidligere.
- Høyden på bygget vil ikke øke vesentlig ved at gesimsen endres med + 1m. Maksimal byggehøyde opprettholdes, og byggehøyden avviker ikke fra øvrige boliger i tilgrensende område. Bygget er etablert ca. 1m under maksimal byggehøyde.
- Byggegrensen til sti (FG4) og naboeiendom er lagt med større avstand enn tidligere meldt i dispensasjonssøknad
- Endring av tomtens utnyttelse søkes økt fra 40 % til 46 % BRA. Dette vil utgjøre ca. 20- 25 m² pr. bolig, og vil ikke kunne påvirke omgivelsene. Øvrige nærliggende boliger er gitt dispensasjon på nær 50 % BRA.



Figur 2, fasade vest, viser byggets høyde i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde og maksimal tillatt kotehøyde (arkitekt: 70°Nord, denne søknad har komplettert med høyder i rødt.)



Bilde fra øst og Hamnneset / veg. Denne bilde viser at det borte bygget (grå) Hamnneset 94 er i samme skala og volum som nabobyggene.

05 Vurdering av merknader

Det er innkommet 4 uttalelser og merknader. Byutviklings vurderinger er lagt i *kursiv skrift*.

Ragnhild Wold/Fredrik Sund, 115/127 støtter endring av reguleringsplan i felt B19, men vil at utnyttelsesgrad skal økes ytterligere til 50 % BRA, i stedet for 46% som endringen innebærer. De mener videre at plan 1560 mangler regulert avkjørsel til boligtomtene i felt B19.

De viser også til at eier av 115/31 stiller seg bak deres ønske om økt utnyttelse.

Byutvikling mener at en økning av utnyttelsen fra 46% til 50 % BRA vil kunne medføre at arealene for uteopphold (MUA) vil bli så begrenset at det mister sin funksjon, og arealene blir mindre enn de normer for MUA som er fastsatt i kommuneplanen. En ytterligere økning av utnyttelsen kan medføre krav til ny høring.

Merknaden tas ikke til følge.

I plankartet for 1560 Bergli N er det inntegnet avkjørselspiler til hver tomt i felt B19.

Even Liahjell, eier av 115/31 i felt B19, ønsker at utnyttelsen av feltet økes til 50 % BRA, i stedet for 46% som endringen innebærer. Han mener dette vil være i tråd med de dispensasjoner som tidligere er gir i samme område, med utnyttelse på 51-56 % BRA.

Byutvikling mener at en økning av utnyttelsen fra 46% til 50 % BRA vil kunne føre til at areal for uteopphold (MUA) vil bli så begrenset at utearealet mister sin funksjon, og arealene blir mindre enn de normer for MUA som er lagt til grunn i kommuneplanen.

*Tidligere dispensasjoner fra utnyttelsesgraden i plan 1560 er vurdert særskilt i hvert enkelt tilfelle, og kan ikke komme til anvendelse som en generell regel. **Merknaden tas ikke til følge.***

Lars Lindén, eier av 115/1265, har ingen merknad til planendringen.

Advokat Jonny Angell har på vegne av **Arne Garden**, eier av 115/22, har levert merknad 11.10.2019, 9 dager etter angitt frist. Advokat Angell meddeler at varselet om planendring ikke ble mottatt av Garden før 20.09.2019. Tromsø kommune er undrende til denne sene postgang, men tar merknaden inn til behandlingen av planendringen. Merknaden har fokus på Hamneneset 92.

- Det fremlegges at de er uenig i at endring ikke vil ha vesentlig virkning på naboskapet, og mener nabobygget (Hamneneset 92) ikke vil bli tilpasset tomtas terreng.

En endring av gesimshøyden fra 6 m til 7 m gjør at en kan senke gulvhøyden og beholdes byggehøyden en meter under planens maksimale byggehøyde. Byutvikling mener at bygget vil være bedre tilpasset terrenget og de nære omgivelsene ved at en senker underetasjen med en meter. Dette vil gjøre at byggehøyden beholdes under maksimal høyde.

- Det fremheves at endringen vil medføre at tilgrensende sti (FG4) ikke blir anvendelig.

Situasjonen for snarvegen FG4 nord for 115/22, vil ikke bli endret som følge av økt gesimshøyde og økt tomteutnyttelse. Deler av bygget er lagt i større avstand fra snarvegen enn hva byggegrense tillater, og høyden er lagt under maksimal høyde. Det vil bli avkrevd støttemur mot snarvegen for å sikre en jevn stigning på stien.

- De mener videre at en meters økning av gesims, vil medføre at hele deres eiendom blir skyggelagt i flere formiddagstimer.

Bygningen på Hamnneset 92 ligger øst for 115/22, og skaper kun skygge på deres eiendom tidlig vår og sen høst kl.6 til 7.

- Konsekvensene av søkte endring mener de kan fremvises i oppførte nabobygg, vest for deres eiendom. Her gis påstand om at bygget ikke forholder seg til gjeldende reguleringsplan.

Boligene på Hamnneset 88, vest for deres eiendom, er en tomannsbolig som vanskelig kan sammenlignes med eneboligen øst for deres eiendom.

- De mener søknad om planendring er grunnet i profittjag fra utbygger, og at denne kynisk neglisjerer fastsatte grenser for utnyttelse til egen vinning.

Utbyggers motivasjon for etablering av boliger angår ikke planendringen, og kommenteres ikke.

Merknadene fra eier av 115/22 tas ikke til følge.

07 Konklusjon

Økningen av gesimshøyde og tomtens utnyttingsgrad vil ikke være til sjenanse for naboskapet, og er i innenfor samme volum og høyde som øvrige bebyggelse i området.

Merknadene til planendringen er av en slik art at de ikke tas til følge.

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

Vedlegg

Oversiktskart
Søkers beskrivelse av planendring B19 plan 1560
Bestemmelser 1560 rev 26 02 2020