

PLANINITIATIV

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV
REG.PLAN FOR BREIDABLIKK II

Oppdragsgiver: Bunes Eiendom AS
Prosjekt: Breidablikk II, PlanID
Dato: 29.04.2021, rev.9.6.21
Skrevet av: Roy Bakken

INNLEDNING

Bunes Eiendom v/Kjell Uppheim som grunneier er forslagsstiller og ønsker justering av bestemmelsene for Breidablikk II. Endringene gjelder fellesbestemmelser i § 1 som angår grad av utnytting, byggehøyder, takformer samt bygningsplassering iht. møneretning angitt på plankart.

Faktisk utbygging viser at bestemmelsene ikke er i tråd med hva som faktisk tillates oppført via dispensasjoner. Det er her et mål å forenkle saksbehandlingen og unngå dispensasjoner.

Oppmykning av bestemmelsene vil og være i tråd med hva kommunen ved byggesaksmyndigheten gjentatte ganger har uttalt siste 10 år. Et eksempel som er relativt dekkende for dette er følgende:

Eksempel: E-post dat.29.4.2021 fra Vestvågøy kommune v/Vegard Nyvoll Skaufeldt

Som vi på byggesak har poengtert til planeier Botek/Uppheim helt fra planene ble vedtatt, så er noen av bestemmelsene de/dere har lagt inn ganske rare.

Planen tar i utgangspunktet ikke hensyn til annen takform enn saltak. I tillegg har den store begrensninger for arealet til garasjer.

Vi har foreslått at disse bestemmelsene ble endret i 10 år nå, men planeier har hele tiden skjøvet det foran seg.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, JF. PBL § 12-5 NR 1

§1 Fellesbestemmelser for alle boligområder

- 1.1 Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %BYA = 40% inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser. I felt B6 tillates det maks 50 % BYA for de enkelte tomter, men ikke over 40 %BYA for feltet samlet.
- 1.2 Maks bebygd areal for frittstående og tilbygde garasjer er BYA = 40m².
- 1.3 Maks bebygd areal for uthus er BYA = 20m².
- 1.4 Maks mønehøyde er 8,5 m for bolighus og 4,5m for garasje/uthus. Angitt mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng langs grunnmur/veggliv.
- 1.5 Maks gesimshøyde for saltak er 6,0m over ferdig golv i 1.etasje og 3,0 m over ferdig golv for garasje/uthus.
- 1.6 Boligbebyggelse kan oppføres med inntil to etasjer. Det er tillatt med underetasje så lenge himlingshøyden er lavere enn 1,5m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og underetasjen kun inneholder tilleggsdel (garasje, bod, kjeller ...) jfr. MD/KRD-veileder "Grad av utnyttning"

Som du sikkert ser, så vil en garasje med pulttak som skal holde seg innenfor 3 m gesimshøyde for høyeste gesims, i praksis være lite brukbar.

I tillegg er det faktisk slik at du kan føre opp frittstående garasje på 40 m² og frittstående bod på 20 m², men du kan ikke bygge disse sammen.

Kanskje nå er tiden for å endre på disse bestemmelsene? Jeg vet at fagansvarlig plan hilser mindre endringer velkommen, framfor de evinnelige dispensasjonene som bare løser det akutte behovet.

Forslag til endringer

Vedlagt følger utkast til endring av bestemmelsene.

Endringene er vist nedenfor ved at gjeldende tekst er sort, tekst som skal tas ut er ~~streket over~~ og tilført tekst er vist med **rødt**. Uendret pkt. er vist med grått.

§ 1. Fellesbestemmelser for alle boligområder

- 1.1 Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %-BYA=~~40%~~ **50%**
Inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser. I Felt B6 tillates det maks 50% BYA for de enkelte tomter, men ikke over 40 % BYA for feltet samlet.
- 1.2 Maks bebygd areal for ~~frittstående og tilbygde~~ **uthus /** garasjer er BYA = ~~40 m²~~ **60 m²**.
- ~~1.3 Maks bebygd areal for frittstående uthus er BYA = 20 m².~~
- 1.3 Maks mønehøyde er 8,5 m for bolighus og 4,5m for garasje/uthus.
Angitt mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng langs grunnmur/veggliv.
- 1.4 Maks gesimshøyde **for bolig** er ~~6,0~~ **7,5** m over ~~ferdig golv i 1.etasje~~
gjennomsnittlig ferdig planert terreng og ~~3,0~~ **4,0** m over **gjennomsnittlig ferdig planert terreng** for garasje/uthus.
- 1.5 Boligbebyggelse kan oppføres med inntil to etasjer. Det er tillatt med underetasje så lenge himlingshøyden er lavere enn 1,5m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og underetasjen kun inneholder tilleggsdel (garasje, bod, kjeller ...) jfr. MD/KRD-veileder. ”Grad av utnyttning”.
- 1.6 ~~Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader, mellom 18 og 40 grader i felt B6.~~
Plan- og bygningsmyndigheten kan i enkelte tilfeller godta annen takform.
Tillatte takformer er saltak, valmet tak, pulttak og flatt tak.
Tillatte takvinkler er 18-40 grader for saltak og valmet tak, 5-15 grader for pulttak.
- 1.7 Inntegnet møneretning for (hoved-)taket ~~skal følges~~ **er veiledende for bygningsplassering på tomt.** Plan- og bygningsmyndigheten kan i enkelte tilfeller godta ~~avvik~~ **godkjenne andre løsninger når dette etter kommunens skjønn vil gi en god løsning for tomten og nabolaget.**

Begrunnelse:

Pkt. 1.1 er et fremsatt ønske fra utbygger og grunneier basert på erfaring fra utbyggingen.

Pkt.1.2 og 1.3 muliggjør at bod løses innen garasjevolum uten å øke total BYA på tomt. 1.3. utgår og tidligere 1.4 blir ny 1.3 osv.

Pkt. 1.5 som blir 1.4 er en tilpasning av byggehøyde til å tillate oppføring av flate tak og pulttak.

Pkt. 1.7 som blir 1.6 åpner for flere kjente takformer. Mye av det som bygges nå er flate tak og pulttak. Valmet tak kan gå godt sammen med saltak.

Pkt. 1.8 som blir ny 1.7 myker opp bestemmelse om å plassere boliger etter møneretninger angitt på plankartet, men gir samtidig bygningsmyndigheten mulighet til å utøve eget skjønn og hindre uheldige plasseringer.

Planinitiativ

Det vises til telefonsamtale med kommunen i dag 9.6.21 v/Jochen Caesar hvor justeringer av bestemmelser ble drøftet. Dette planinitiativ er korrigert i forhold til de forenklinger vi ble enige om i telefonmøtet.

Vedlagt er et sett bestemmelser som er justert og en endringsutgave som viser overstrøket tekst som utgår i forhold til gjeldende bestemmelser samt forslag til ny tekst med rødt.

Med vennlig hilsen

Roy Bakken
Arealplanlegger

Tlf. mobil: +47 46 41 35 94
roy.bakken@mgarkitekter.no

Tlf. kontor: +47 75 56 51 20
Postadresse: Postboks 1043, 8001 Bodø
Besøksadresse: Strandveien 43, 7067 Trondheim
www.mgarkitekter.no

Kopi:

- Bunes Eiendom AS v/Kjell Uppheim – bunes54@outlook.com
- Gunvald Johansen, Bygg avd. Botek v/Tore Holmen – tore@botekas.no

Vedlegg:

- Forslag til endrede bestemmelser, revidert jf. det man ble enige om i samtale med kommunen v/Jochen Caesar i dag 9.6.2021.
- Endringsutgave av bestemmelser som viser endringer i forhold til gjeldende plan.