

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Åfjord rådhus Kommunestyresalen
Møtedato: 18.06.2012
Tid: 09:00

Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

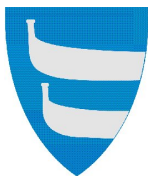
Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Jon Husdal	Medlem	ÅF-SP
Jon Kristian Lomundal	Medlem	ÅF-KRF
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP

Saksnr	Sakstittel	Lukket
PS 12/12	Detaljplan Gammelvegen 17 - 29	
PS 13/12	1630/2/114 - Fritidsbolig på Torsneset i Ratvika - Inger Laila Moen og Asbjørn Asprem - Klage på høyde hytte	
PS 14/12	1630/59/282 -Tilbygg kjedehus i Joenget - Tormod Hårstad og Bjørg Berdahl - ny behandling	

Info/drøfting dfp:

- * Forslag til løsning av fremtidig arealbruk Kirkholmen
- Info møter fylkesveier STFK

Vibeke Stjern
ordfører

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
12/12	Åfjord - Det faste planutvalget	18.06.2012

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

1630 DETALJPLAN GAMMELVEGEN 17 - 29

Vedlegg

- 1 Situasjonsplan og fasadetegninger
- 2 Søknad om rammetillatelse, redegjørelse
- 3 Utsnitt reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold:

Etter henvendelse fra Åfjord Videregående skole, har kommunen satt i gang prosesser for å tilrettelegge område hvor skolen kan bygge boliger i full skala etter "Passivhus-standard". Eggen Arkitekter har på oppdrag utarbeidet en rammesøknad for bygging av to eneboliger i kjede på området vest for kommunens tilpassete boliger på Åmyra. Til denne søknaden er det laget en SITUASJONSPLAN som antyder plassering for til sammen 7 bygg med 10 boenheter.

Kommunen har fra før flateregulert området B1 på 10,3 dekar mellom driftsbygget/brannstasjonen og Gammelvegen til tilpassete boliger. Dette skjedde gjennom reguleringsplanen for Åmyra-Prestgården som ble vedtatt i kommunestyret 24.08.1993. Østre del på 4,8 dekar, ble tatt i bruk fra 1996.

Vestre del på 5,5 dekar ønsker kommunen nå å detaljregulere til bygg med minimum passivhusstandard. I dette ligger også mye av hensikten med detaljplanen:

- Åfjord vgs ønsker å oppføre bygg etter Passivhusstandarden både for egen læring, og å lære opp gode håndverkere som mestrer nåværende og framtidige utfordringer.
- Det er økende behov for nye boliger i kommunen.
- Kommunen ønsker en relativt tett utbygging på arealet.

Vurdering:

I bestemmelsene til reguleringsplan "Åmyra-Prestgården" står det i § 2:

Pkt.1:"Ved oppføring av nybygg og større tilbygg i områdene B1, osv, kreves framlagt illustrasjonsplan (nå kalt detaljplan). Planen skal vise bygningene i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med evt utvidelser/nybygg, atkomstforhold, garasjer og leikeplasser."

Pkt. 2: "Når ikke annet er bestemt, skal antall parkeringsplasser den enkelte byggherre må anlegge beregnes etter følgende:

Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. (Avrundes opp).

I foreliggende situasjonsplan er det vist hvordan utbygging de nærmeste år (byggetrinn 1 og 2) tenkes plassert, og med atkomst, stier, lekeplass og parkering i forhold til disse.

Det er ikke laget egne bestemmelser til hvordan utforming av bygg skal være, men det er lagt ved fasadetegninger på hvordan 1. byggetrinn skal se ut. Dette må da bli styrende for utformingen også av neste byggetrinn.

For senere byggetrinn (leilighetene 5 – 10), bør det lages en egen detaljplan til behandling og godkjenning i planutvalget.

Oppsummering:

I følge kommunens ansvarlige ser man for seg at 1. byggetrinn avsluttes i løpet av 2014.

Det er positivt at kommunen samspiller med videregående skole for å utvikle byggehåndverket inn mot framtidens byggemetoder. Det gjøres mye forskning på energibruk i boliger, og såkalte "nullhus", hvor boliger ikke trenger å tilføres energi til oppvarming, eller neste trinn, – pluss hus, kan bli standard om få år (ca 2020).

Ut fra dette er det også naturlig at foreliggende detaljplan godkjennes med betingelse om at den er førende for utformingen av bygninger i byggetrinn 1 og 2, og at ny detaljplan behandles for leilighetene 5 – 10.

Denne detaljplanen må regnes som en utfyllende del av eksisterende reguleringsplan, og en anser det ikke nødvendig med ekstern høring.

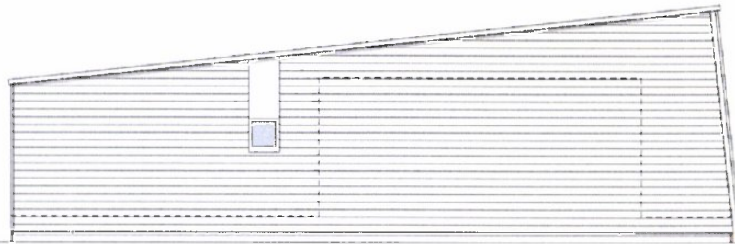
Nabovarsel til rammesøknaden er innlevert til postverket 4. juni. I det saken skrives nå 7. juni, må det tas forbehold om eventuelle merknader i vedtaket. Fristen for eventuelle merknader går ut i uke 25.

Rammesøknaden og byggetiltaket videre blir behandlet administrativt i henhold til delegasjonsreglementet.

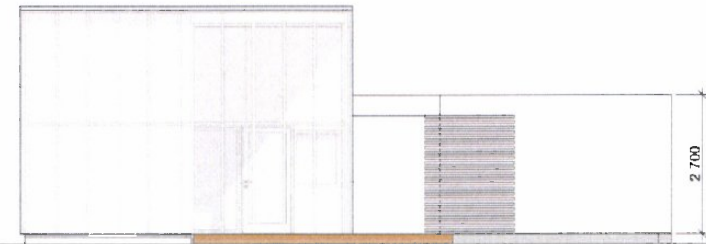
Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget godkjenner foreliggende detaljplan for Gammelvegen 17 – 29 slik den er foreslått i kart datert 01.06.2012 på følgende vilkår:

1. Vedlagte fasadetegninger er styrende for utformingen av bygningene i byggetrinn 1 og 2.
2. Ny detaljplan må utarbeides og godkjennes av planutvalget for seinere byggetrinn.
3. Det tas forbehold om at ingen naboer har merknader til rammesøknaden for byggetrinn 1.



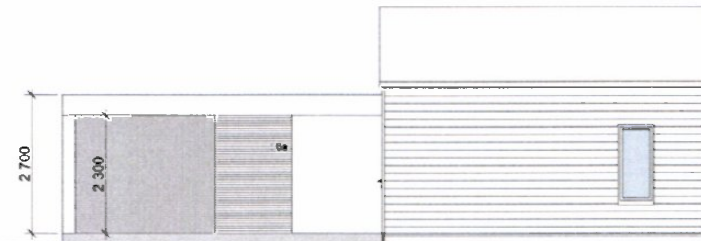
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST



ÅFJORD KOMMUNE

PASSIVHUS ÅFJORD
VASSNESSET - ÅRNES

FASADER

MÅL 1:100

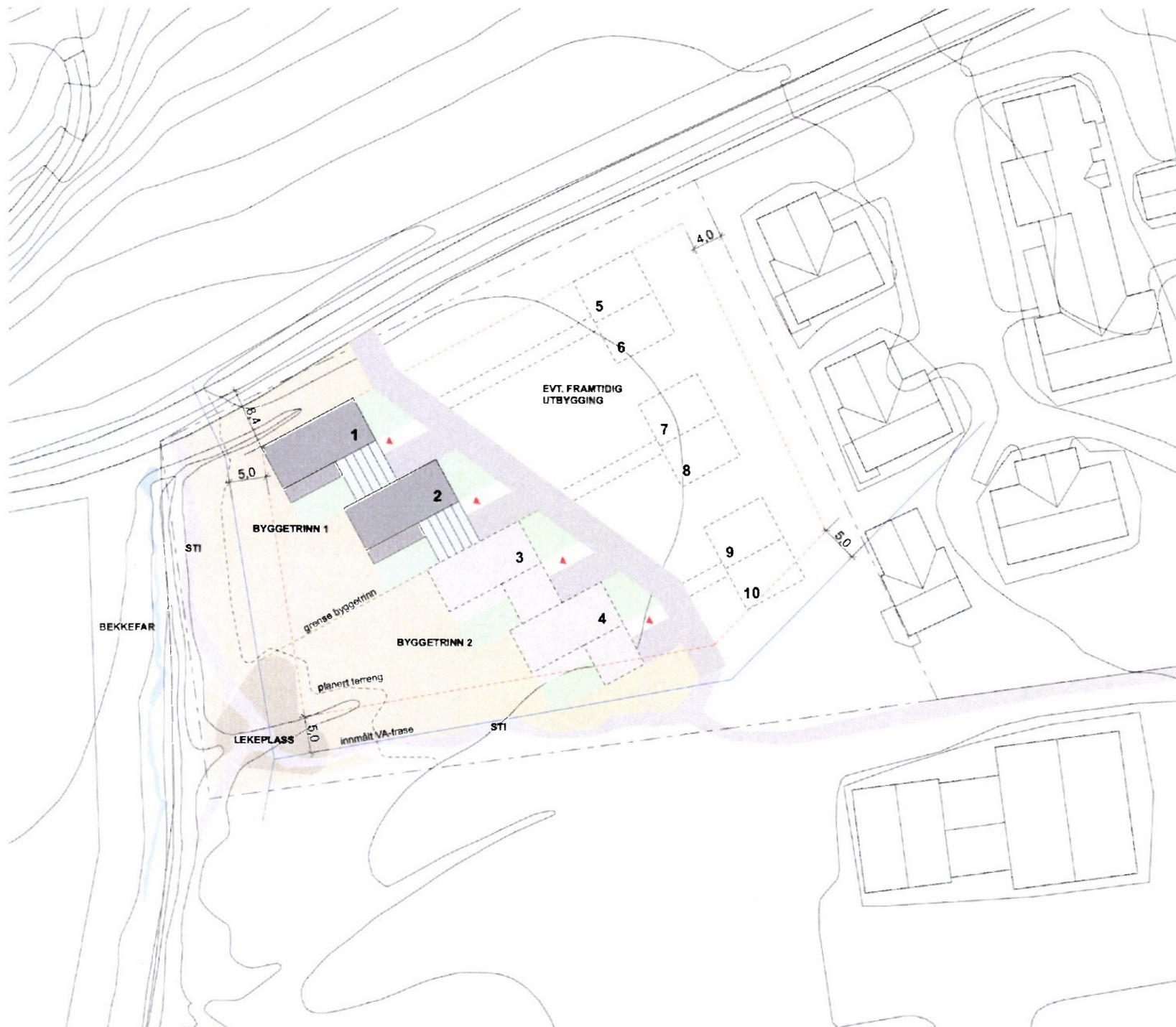
1213 RAMMESØKNAD
01.06.2012

A42-02



EGGEN ARKITEKTER AS

Havstein Vestre Gård Statråd Kroghs veg 15E 7021 Trondheim
tlf. +47 72 56 75 10 www.eggenarkitekter.no



- BYGGETRINN 1 - Bolig nr 1-2
- CARPORT
- BYGGETRINN 2 - Bolig nr 3-4
- EVT. FRAMTIDIG UTBYGGING
- HJELPELINJE
Avstand fra vei, grense, VA trase

MOTTATT
- 4 JUN 2012
ÅFJORD KOMMUNE

ÅFJORD KOMMUNE
PASSIVHUS ÅFJORD
VASSNESET - ÅRNES

SITUASJONSPLAN

MÅL 1:500

0 5 10 15 m



1213 RAMMESØKNAD
01.06.2012

A01-01

EGGEN ARKITEKTER AS
Havstein Vætre Gård Slettestad Kroghs veg 151 7021 Trondheim
tlf. +47 72 56 75 10 www.eggen-arkitekter.no

A01-01



- BYGGETRINN 1 - Bolig nr 1-2
- CARPORT
- BYGGETRINN 2 - Bolig nr 3-4
- EVT. FRAMTIDIG UTBYGGING
- HJELPELINJE
Avstand fra vei, grense, VA trase

MOTTATT
- 4 JUN 2012
ÅFJORD KOMMUNE

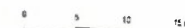


ÅFJORD KOMMUNE

PASSIVHUS ÅFJORD
VASSNESET - ÅRNES

SITUASJONSPLAN

MÅL 1:500



1213 RAMMESØKNAD
01.06.2012

A01-01



EGGEN ARKITEKTER AS

Hovden Vestre Gård 15E 7021 Trondheim
tlf. +47 72 56 75 10 www.eggen-arkitekter.no

2012/3043
2012/3092



Trondheim, 03.06.2012
SA/1213

Åfjord kommune - byggesakskontoret
v/ Tor Skjevdal
7170 ÅFJORD

ÅFJORD PASSIVHUSBOLIGER

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

På vegne av Åfjord kommune oversendes søknad om rammetillatelse for oppføring av to eneboliger i kjede på eiendommen Gammelvegen 6, gnr/bnr 58/217.

Åfjord kommune i samarbeid med Åfjord videregående skole planlegger å utvikle og bygge tilrettelagte boliger på eiendommen. Overordnet målsetting for prosjektet:

- Boligene skal planlegges etter kriterier for passivhusstandard
- Boligene tilrettelegges for brukere med funksjonshemming
- Prosjektet gjennomføres med sikte på å utvikle den miljøtekniske kompetansen innen bygg- og anleggsteknikk for lærere og for elever i videregående skole.

Boligene er planlagt med spesielt fokus på tilgjengelighet. Boenhetene består av oppholdsrom med romslig kjøkken, romslig bad og to soverom, samt entre og teknisk rom. Hver boenhet har et bruttoareal på 81 m². I tillegg er hver bolig planlagt med egen carport og gjesteparkering.

Prosjektet planlegges gjennomført over flere år slik at Åfjord Videregående skole kan tilføre kompetanse for flere årskull, og samtidig innhente erfaringer underveis.

Tomtearealet er planlagt med mulighet for en framtidig fortetning av eiendommen med utbygging av flere boliger: Første byggetrinn består av de to omsøkte eneboligene i kjede. Byggetrinn 2 er planlagt med mulighet for ytterligere to kjedehus.

Det er av avsatt plass til en framtidig utbygging av inntil seks boenheter i rekkehus/ tomannsbolig.

Eiendommen er planlagt med felles adkomst fra Gammelvegen.

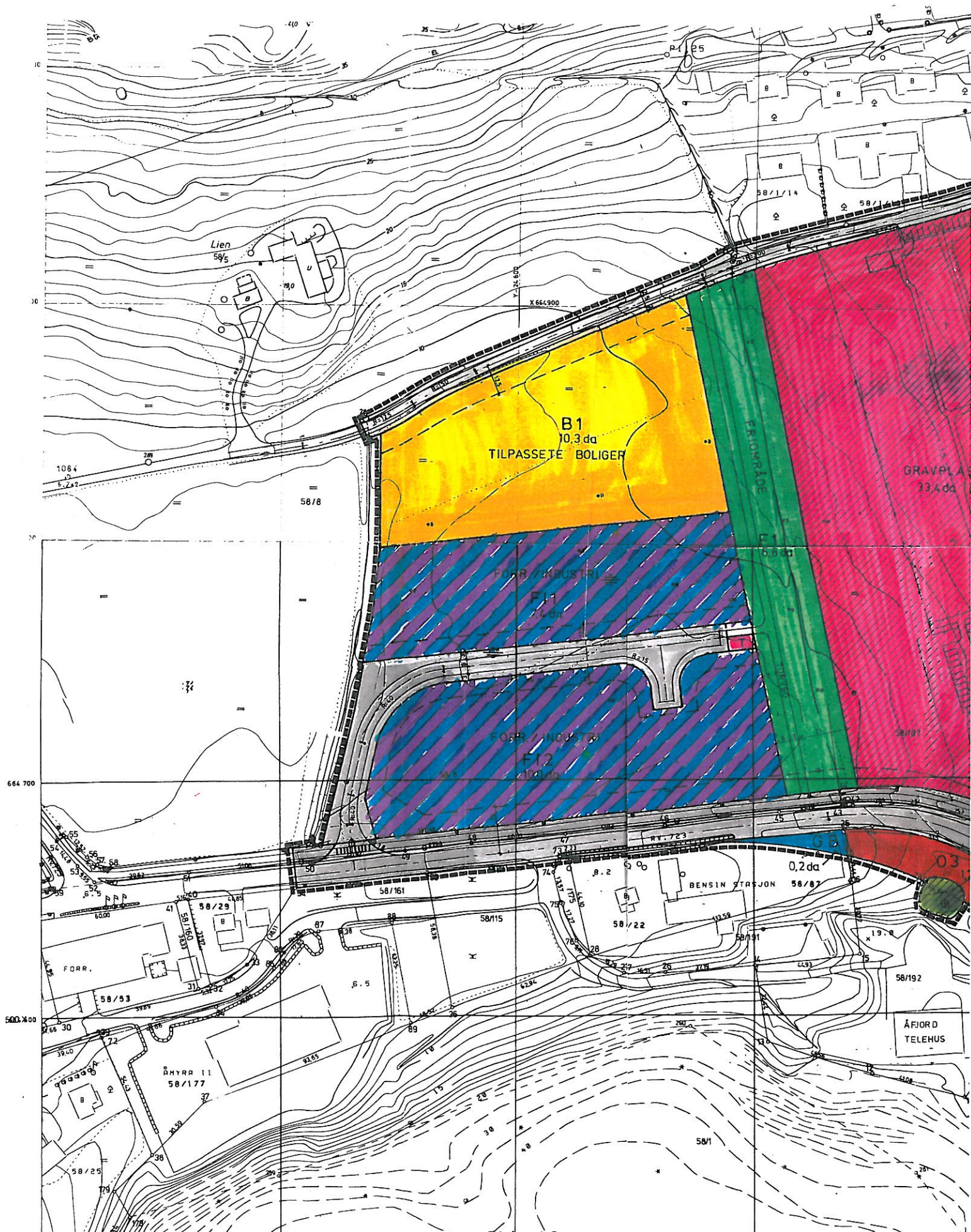
Vennlig hilsen

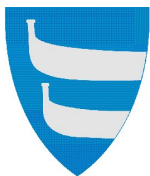

Jon Morten Breidablik
faglig leder


Sverre Andreassen
saksansvarlig

Vedlegg: Søknad om rammetillatelse

UTSNITT REG.PLAN ÅMYRA - PRESTGÅRDEN



**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/12	Åfjord - Det faste planutvalget	18.06.2012

Saksbehandler: VBL**1630/2/114 - HYTTE PÅ TORSNESET I RATVIKA - INGER LAILA MOEN OG ASBJØRN ASPREM – KLAGE FRA NABO PÅ HØYDE FYLLING****Sakens bakgrunn og innhold:**

Dagny K. Bach Hoel påklager høyde på fylling på hyttetomt tilhørende Inger Moen og Asbjørn Asprem. Tiltaket ligger innenfor regulert hytteområde på Torsneset i Ratvika. Påklager grenser ikke direkte til denne tomten, og avstanden mellom fritidsboligene blir på ca 54 m. Det ligger forøvrig en hyttetomt i mellom disse to, som det også er gitt byggetillatelse for. Klagen framkom etter at fyllingen var utlagt. Den er senere senket noe, da den ikke var helt i tråd med avtale ved utstikking. Det er gitt byggetillatelse for hytta, men byggearbeidet er ikke oppstartet. Tiltakshaver er i forbindelse med klagesaken bedt om å avvente byggestart til en avklaring på klagen kunne foreligge i Det faste planutvalget.

Det har tidligere vært noe korrespondanse via e-post om saken, der Plan- og byggesaksavdelingen har vist til at høyden er akseptabel og i henhold til avtale ved utstikking. Avdelingen står fortsatt ved det, og det ankes på denne avgjørelsen.

Påklager skriver bl.a i klagen, mottatt via e-post den 01.06.12:

Området er i utgangspunktet veldig vakkert og etter planen skal også kotene følges når bygningene oppføres på eiendommene. Dette sier planen om disse forhold: «hyttene skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng...»

Eier av gnr. 2, bnr. 114, Asprem, fylte opp tomten der hytta skal stå slik at massen lå mellom 2 og 3 meter over naturlig terreng. Etter dette er fyllmassen senket og undertegnede målte høyden den 27. mai til 115 cm. I tillegg kommer mur og hytta blir derfor alt for høy. Det aksepterer vi ikke. Vi ber om at kommunen pålegger tomteeier å rette seg etter planene for området. Vi har ikke fått noe nabovarsel om dette heller og det er ikke aktuelt å akseptere høyere oppfylling enn det som planen sier. Det vil dessuten være lovstridig dersom kommunen tillater tomteeier å fylle opp mer enn planen. Får Asprem denne tillatelsen, skaper det selvfølgelig presedens for de øvrige 5 tomteeierne som ikke har påbegynt bygging. Området vil bli helt forandret og det vil få store, negative konsekvenser for utsyn, luftighet og estetikk.

Da tomteutfyllingen er i strid med regulerings- og byggeplanene for området, ber vi Åfjord kommune redegjøre for om det er i tråd med byggetillatelsen. Videre ber vi om at kommunen følger opp om dette er en ulovlighetssak og utsetter byggetillatelsen inntil at tomteeier retter seg etter de lover, reguleringer, regler og vedtak som gjelder.

Kommentar til merknader:

Det vises i merknadene til at største tillatte mur- eller pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Dette medfører ikke helt riktighet, da dette gjelder for andre hytteområder i Ratvika, jfr. *Reguleringsplan for Ratvika*. Etter bebyggelsesplanen på Torsneset står for hyttefelt F 8 at; ”bygningen skal settes lavest mulig på grunnmur. *Dersom det lages kjeller skal bygningene likevel ligge lavt i terrenget, med maks grunnmur på laveste punkt på 30 cm*. Noe annet er ikke presisert med hensyn til høyder for dette området.

På grunn av fallet i terrenget må tomta planeres for å kunne oppfylle denne maksimumshøyden på grunnmur for terrengfall over 30 cm. Noe særlig lavere enn 30 cm bør heller ikke en bygning ligge for å få lufting mellom terreng og treverk.

For øvrig følger bygningene i denne rekka terrengkotene, som også er parallelle med atkomstvegen. I opprinnelig plan følger ikke hele denne hytterekken terrengkotene, der et par hytter står på skrå, noe som vil måtte medføre et terrenginngrep for å oppfylle kravene til maksimum murhøyde.

Terrenget faller mot øst for denne hytterekken, og atkomstvegen ligger høyest i terrenget. Hyttene var bebyggelsesplanen vist noe lengre øst, men kjøperne av hyttene i denne rekken ønsket å flytte dem noe nærmere vegen, og dermed også noe høyere i terrenget for å ha mulighet for sikt mot vest, og samtidig få en slakkere avkjørsel inn på tomta. Det ble i denne forbindelse utsendt nabovarsel til alle hytteeierne og grunneierne innenfor planområdet, og det ble ikke mottatt merknader til denne justeringen av hytterekka, heller ikke fra påklager. Denne justeringen hadde heller ikke Plan- og byggesaksavdelingen noen direkte innvendinger mot, da dette ikke ville berøre planens inntegnede siktsoner, samt at det ikke forelå nabomerknader.

Hyttas plassering ble sjekket av kommunen den 26.01.12, og således før det forelå en klage. Det var ved dette tidspunkt ikke utsatt forslag til høyder på hytta av tiltakshaver, men bygningens plassering var utstukket. Det ble derfor etter noe vurdering på stedet enighet om at ferdig golv skulle ligge min. 0,5 m under vegen forbi hytta. Hyttene på motsatt side av veg ligger noe høyere. Mur-/pilarhøyde på bygninger er alltid et vurderingsspørsmål, men følger i regulerte områder stort sett de angitte maksimumshøyder som angis i reguleringsbestemmelsene. Terreng kan i en del tilfeller måtte justeres for å oppfylle dette kravet og for en bedre tilpasning av bygningen til terrenget. Nevnte høyder vil da gjelde fra ferdig planert terreng.

I dette tilfellet ble tomta fylt opp på grunn av skrånende terreng. Plan- og byggesaksavdelingen har vært og nivellert terrenget. Denne viser at hyttas bredde utgjør et fall i terrenget på 0,6 m på nord side og 0,9 m mot sør side. Hele tomta har et fall fra vegen på ca 3,5 m.

Høyde på planert fylling for hytte er i nedkant av vegglivet knapt 1 m over opprinnelig terreng, og ca. 1 m under vegnivå. Med tillegg for bankett/mur og golv på til sammen 40-50 cm over planert nivå vil dette medføre en ferdig golvhøyde på min. 0,5 m under vegen. Dette vil være i henhold til avtale ved utstikking. Maksimums høyder vil da med litt oppfylling rundt hytta kunne tilpasses planens bestemmelser med grunnmurhøyde på maksimum 0,3 m. Det var forutsatt ved utstikking at fyllingen nedenfor hytta skulle planeres slakt ned til opprinnelig terrengnivå, og uten unødvendig oppfylling rundt hytta på nedsiden.

Denne påklagede tomta ligger også i et mindre lavbrekk i terrenget, og det vil for den videre rekken av hytter være en fordel med noe oppfylling. Nabotomta, som ligger i mellom påklagers og den utfylte tomta, har også en eksisterende terrenghøyde som ligger litt over ferdig planert terreng på den påklagede tomta. Denne hytta vil således på grunn av nærheten medføre mer skjerming enn den påklagede hyttetomta. Ellers blir hyttene i denne rekka tilpasset hverandre bedre i forhold til høyden på veg slik at en slipper så bratt innpåkjøring til tomtene. Den påklagede hytta ligger i retning mot nord-nordvest i forhold til påklagers hytte, og en kan således ikke se at hyttas høyde uansett vil være avgjørende for solgang eller sikt for påklager.

Oppsummering:

Det har tidligere skjedd korrespondanse via e-post om saken, der Plan- og byggesaksavdelingen har vist til at høyden er akseptabel og i henhold til avtale ved utstikking, og avdelingen står fortsatt ved det. En kan ikke se at høyde på utfylling verken er gjort ulovlig av tiltakshaver, eller er i strid med reguleringsplanens bestemmelser om høyde. Golvhøyde og fyllingshøyde er satt etter skjønn vurdert ut i fra terrengets beskaffenhet og fall på avkjørsel inn på tomte.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget avviser klage fra nabo Dagny K. Bach Hoel på utfylling av hyttetomt og fastsatt høyde på ferdig golv for hytte på tomt, gnr. 2 bnr. 114, på Torsneset i Ratvika. Golvhøyde og fyllingshøyde er satt etter skjønn, og vurdert ut i fra terrengets beskaffenhet og fall på avkjørsel inn på tomte.

Klagen fører dermed ikke frem.

1.



Fylling sett
fra mellom-
liggende tomt.

2.



Abjörn Asprem
Planert tomt

3.



Hytte Dagny
Bach Hoel



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 2

Bnr: 114

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: 7170 ÅFJORD

Hj.haver/Fester:

ASPREM ASBJØRN EGGEN, STORVESTRE I STOD,
7717 STEINKJER, med flere

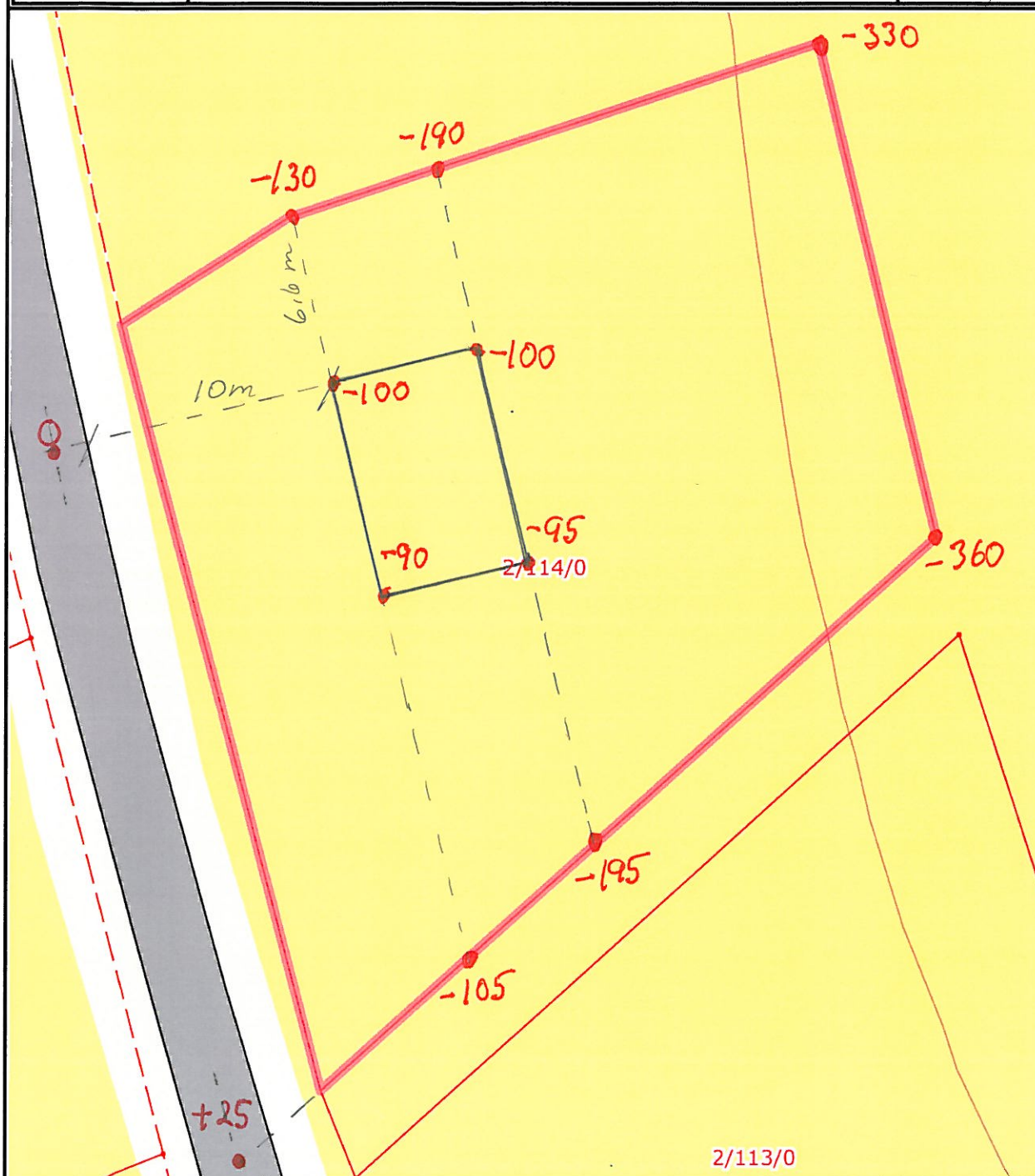


**ÅFJORD
KOMMUNE**

Dato: 11/6-2012 Sign:

B. LEAU

Målestokk
1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TEGNFORKLARING

1 BYGGEOMRÅDER

- BOLIG
- FRITIDSBEBYGGELSE
- NAUST
- ALMENNUTTIGE FORMÅL
- SJØRETTET NÆRING

3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KOMMUNAL VEI
- HA VNEOMRÅDE PÅ LAND
- HA VNEOMRÅDE I SJØ
- PARKERINGSPLASS

4 FRIOMRÅDER

- BADEOMRÅDE

6 SPESIALOMRÅDER

- FELLES LEKE/ PARK DYRKINGSOMRÅDER OG STIER
- FRILUTSOMRÅDE LAND
- FRILUTSOMRÅDE VANN
- KJØRBAR GANGVEI (GRES/SGRUS)

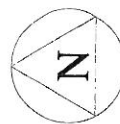
7 FELLESONRÅDER

- FELLES HENTEPLASS FOR AVFALL
- PRIVAT VEI

STREKSYMBOLER

- PLANGRENSE FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSEPLAN
- BYGGEGRANSE MOT VEI
- FORMÅLSGRANSE
- TOMTEGRANSE
- PLANLAGTE BY OG MMØNE
- OMRISSE EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- AVKJØRSEL OG BILOPSTILLINGSPLASSER

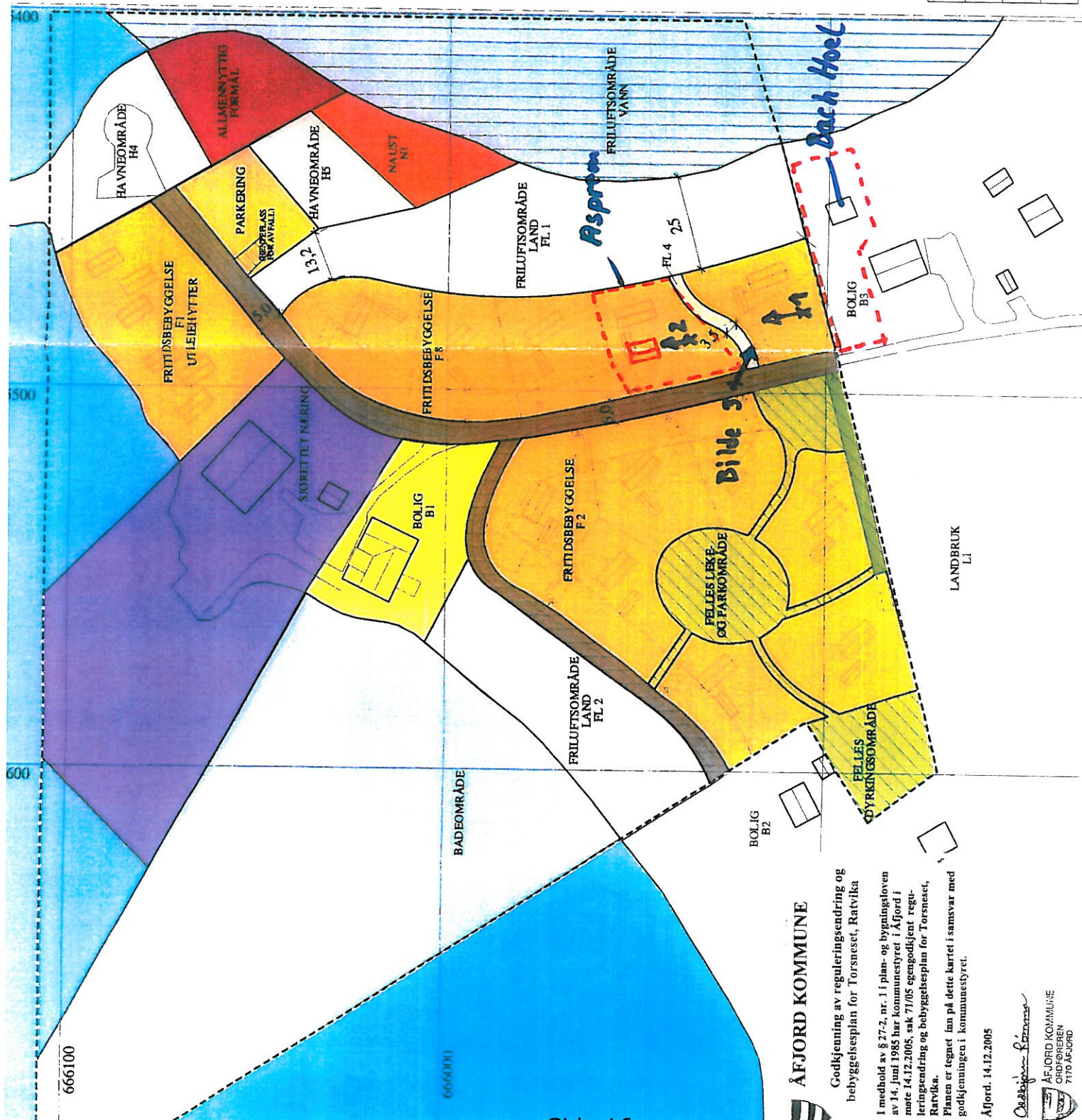
KORDINATSYSTEM: NGO AKSE 3



Godkjent i kommunestyremøte i Åfjord 14.12.05

revidert
10.11.05

Byggeskapsplan Torsnes, Ratvika Johan og Bjørn Trønga	04-07 PROJEKTEN	1 REVISJON
Reguleringsendring og bebyggelsesplan for Torsneset i Ratvika		
Fritidsbebyggelse F1, F8 og F2 med tiliggende områder	23.05.05 DATE	1:1000 MAKUP TO SK.
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MÅL	EGJ KONTROLL	VG REK.



ÅFJORD KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsendring og bebyggelsesplan for Torsneset, Ratvika

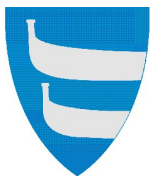
I medhold av § 27-2, nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har kommunestyret i Åfjord i møte 14.12.2005, sak 71/05 egengodkjent reguleringsendring og bebyggelsesplan for Torsneset, Ratvika.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i kommunestyret.

Åfjord, 14.12.2005

Eileen Garmann Johnsen

ÅFJORD KOMMUNE
ORDFØREREN
7170 ÅFJORD



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/12	Åfjord - Det faste planutvalget	18.06.2012

Saksbehandler: VBL

1630/59/282 -TILBYGG KJEDEHUS I JOENGET - TORMOD HÅRSTAD OG BJØRG BERDAHL - NY BEHANDLING

Sakens bakgrunn og innhold:

Tormod Hårstad og Bjørg Berdahl søker den 04. 06.12 om hvert sitt tilbygg til kjedehus i Joenget. Tilbyggene, som hver er på ca 26 m², er fasademessig like, plasseres på vest side av kjedehusrekken. Rekka består av 3 boliger med garasje i mellom.

Tidligere søknad fra Tormod Hårstad om tilbygg ble påklaget av Bjørg Berdahl som nærmeste nabo. Klagen ble behandlet i Det faste planutvalget den 08.03.12 (gjengitt under). Hun hadde også ønsker om et tilbygg, men med annen fasademessig utførelse. De har senere blitt enige om en felles utførelse, og fremmer nå en felles søknad.

Det er til søknaden innkommet merknader fra nabo Marie Hellenen, som har bolig i nordenden av denne kjedehusrekka.

I tråd med vedtak i planutvalget av 08.03.12, ble det innkalt til et møte mellom partene den 15.03.12, for om mulig å få til en løsning som alle kunne godta. Det ble likevel bare søkerne som møtte. Etter initiativ fra planutvalgets formann ble det innkalt til nok et møte den 24.05.12, men også der møtte bare søkerne. Påklager har likevel hele tiden meddelt sitt syn på saken via e-post, og så ikke at møter kunne endre på dette.

Det ble således heller ikke i dette siste møtet således funnet noen løsning på saken. Det ble likevel diskutert om det kunne søkes på nytt for å få et mer konkret vedtak og en endelig avklaring. Søkerne så det heller ikke formålstjenlig å ta opp saken videre i velforeningen.

Den første søknaden fra Tormod Hårstad ble behandlet av Det faste planutvalget den 08.03.12, sak 6/12, med følgende vedtak:

Det faste planutvalget viser til at slike kjedehus har begrensede utbyggingsmuligheter, og eventuelle tilbygg til slike fellesbygg bør avklares beboerne i mellom slik at tilbyggene får en felles og ensartet utførelse som alle parter kan godta. En unngår således at bygningsmyndighetene må ta parti med noen av beboerne, og en får samtidig redusert antallet klagesaker.

Dette medfører at tidligere gitte tillatelse på tilbygg med bakgrunn i klage fra nabo, i D.sak: 4/12, oppheves. En kan således si at klage fra nabo har ført fram.

Det gis med dette ikke varig avslag på denne type omsøkte tilbygg, men det bes om at situasjonen først avklares med alle de andre beboerne i husrekka. Det anmodes også om at velforeningen tar opp slike tilbygg som sak, slik at en får en felles holdning til dette.

Åfjord kommune innkaller til møte med de tre huseierne for videreføring av saken.

Marie Hellenen, har innen fristen kommet med merknader til den nye søknaden fra de to naboene der hun sier:

Som det fremgår av gjenpart av nabovarsel, har jeg anført "Samtykker ikke i tiltaket" Dette med bakgrunn i at omsøkt utbygging på naboseksjon vil innebære en forringelse for min bolig med hensyn til endrede sikt-, lys- og solforhold. Videre påpekes det at løsning vist på søkers skisse til utbygging innebærer at takutstikket på tilbygget vil komme inn over min terrasse. Dette som en følge av at omsøkt tilbygg dekker kjedehusets fulle bredde

Viser avslutningsvis til Plan- og bygningslovens § 28-3 Tiltak på nabogrunn, sitat.

"...Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid- herunder atkomst — når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. ..."

Jeg kan ikke se at denne paragrafen i dette tilfellet gir utbyggerne hjemmel til å bygge ut over sin egen seksjon.

Sett fra mitt ståsted, er det sterkt ønskelig at Åfjord Kommune, dersom utbygging overhodet godkjennes, står fast på sin anbefaling fra 15.03.12 om at lengden på tilbygget reduseres ved at hjørnene på dette trekkes 60 cm inn fra dagens hjørner, i begge ender. Da vil i det minste hele tiltaket bli liggende på den enkeltes seksjon, og ikke bli bygd med takutstikk inn over naboseksjon.

Vurdering:

I det første møtet med tiltakshaverne ble det som en løsning foreslått å trekke tilbygget inn fra hjørnet på huset med 60 cm på begge sider, jfr. møtereferat datert 16.03.12. Det er i ny søknad likevel gått tilbake til opprinnelig forslag om å bygge tilbygget i husets fulle bredde. Dette vil medføre, som også påklager sier i sine merknader, at takutstikket vil komme inn over hennes altan og levegg. Levegg følger vegglivet til naboens hus, og står således så vidt inn på naboens seksjon. Leveggen må ved et tilbygg rives, og erstattes med veggen i tilbygget.

Grunnen til at tilbygget nå ønskes i hele husets bredde er oppgitt å være av hensyn til innvendig planløsning på kjøkkenet, samt at vindusutformingen ble en utfordring med hensyn til symmetrien med vinduer i loftsetasjen.

Seksjoneringen av boligene vil også kunne ha betydning for omsøkte tilbygg. Det er utbygger, Systembygg AS, som har seksjonert boligene, og de opplyser at seksjonene følger utvendig grunnmur på boligene. Eksisterende tak på hovedbygget har for øvrig takskjegg som ligger utover naboens garasjetak, og således inn på naboens seksjon. Dette er likevel en preakseptert tilstand ved kjøp. Dette takframspringet har heller ingen praktisk betydning ved at det ligger over garasjetaket.

Takframspringet på tilbygget vil derimot medføre en ny situasjon for nabo hvis det trekkes inn på dennes seksjon, og en vil tro at eier kan nekte dette. Takutstikk over på naboseksjonen må således enten godkjennes av nabo, eller alternativt ved at tilbygget utføres uten takutstikk, eller som tidligere foreslått, at vegg i tilbygg trekkes inn 60 cm.

Med retningen nord-sør på kjedehuset ser en at tilbygget kan medføre en negativ innvirkning på sikt-, lys- og solforhold for påklager. Spesielt ved at tilbygget skjermer mot den mest solrike sektoren mot sør og sørvest. Dette vil gjøre seg spesielt gjeldende i årstiden når solen står lavest.

Tilbyggene ligger ellers tett inn til nabogrense mot vest (mot gangveg), der grunneier Syltern eiendom AS godkjenner en nærføring mot felles grense gitt ved skriftlig erklæring.

Slik som Plan- og byggesaksavdelingen vurderer situasjonen, kan et tilbygg bryte opp fasaden på en positiv måte, men det motsatte kan også skje, særlig ved ulike utførelser på ellers like kjedehus. Disse to omsøkte tilbyggene er identiske fasademessig, og kan således isolert sett være akseptable. Oppføring av tilbygg vil likevel ikke være heldig hvis noen i kjedehusrekka ikke ønsker det, som i dette tilfellet. En ser også at det kan oppstå dissens mellom beboerne med hensyn til fasademessig utførelse, noe som en også har sett eksempel på.

Disse kjedehusene må sies å være tilpasset situasjonen ved tidspunkt for kjøp, og med de bygningsmessige begrensninger som da foreligger. Såfremt arealbehovet senere blir større bør det vurderes en annen bolig. Når ikke beboerne i rekka blir enige, anses det derfor mest redelig for alle parter at tilstanden for bygningsmassen opprettholdes som opprinnelig planlagt og utført. De fleste vil vel også kjøpe et slikt ferdighusprosjekt i den tro at det ikke vil skje vesentlige endringer av noen art som senere vil forringe boligvalget.

En godkjenning kan også medføre en ”smitteeffekt” der en for framtiden kan se for seg flere tilsvarende saker.

Oppsummering:

En ser at dette tilbygget kan medføre en negativ innvirkning på sikt-, lys- og solforhold for påklager. Stuen i kjedehusene er vestvendt, og tilbygget medfører at nabo mister en verdifull sektor av sin sikt i sørlig retning. Denne retningen vil også være den mest solrike, og et eventuelt tilbygg vil begrense solgangen, særlig i vinterhalvåret. Konklusjonen blir dermed at tilbyggene vil medføre at nabo og påklager blir unødvendig skadelidende, og det anbefales derfor at søknaden om tilbygg avslås.

Såfremt planutvalget likevel velger å godkjenne søknaden, bør vegg mot nabo trekkes inn 60 cm, slik at ikke takutstikk kommer inn på naboseksjonen.

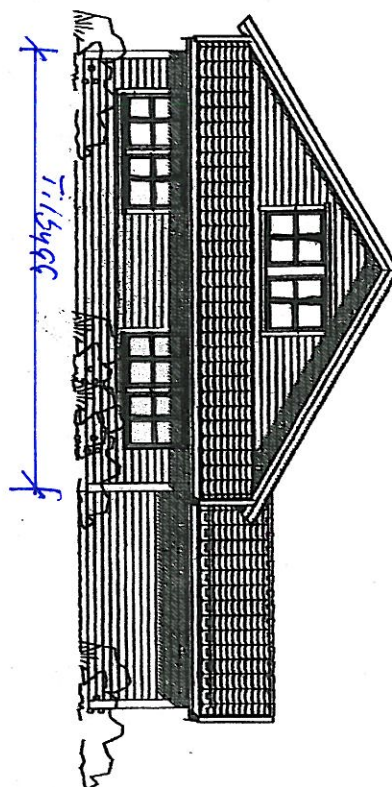
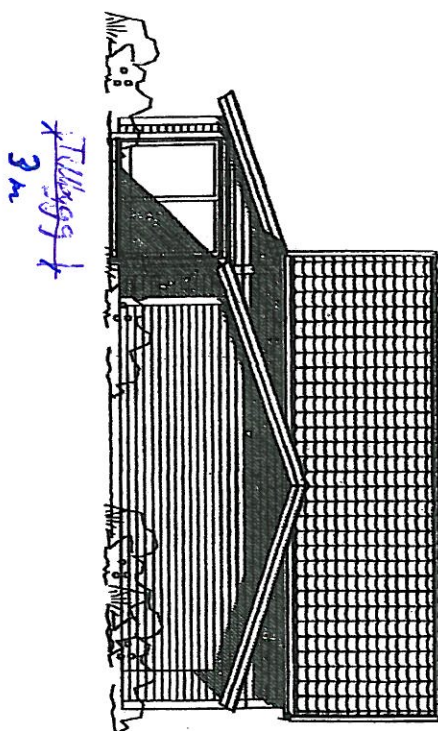
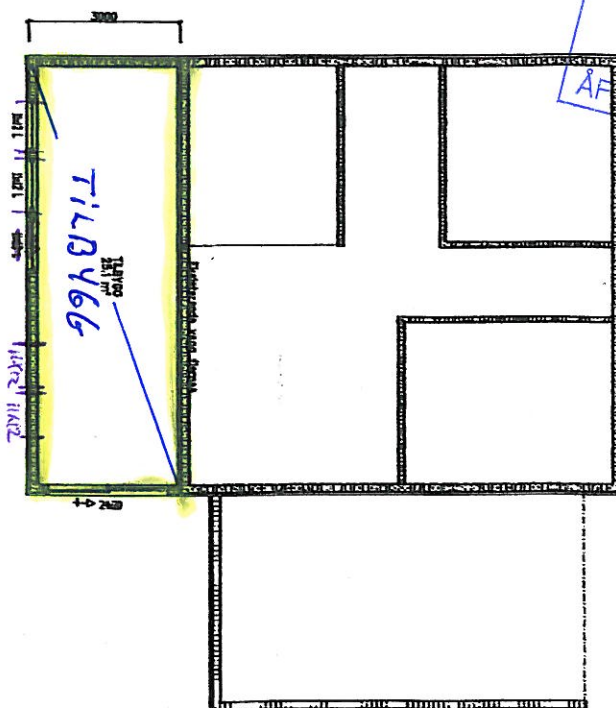
Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget vil ikke gi byggetillatelse for tilbygg til to kjedehus i rekke med 3 boliger på gnr. 59/282 i Joenget som omsøkt, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.

Avslaget begrunnes med at tilbygg vil påvirke sikt-, sol- og lysforhold for nabo på en særlig negativ måte. Tilbygget vil ta en del av boligens mest solrike sektor i sørlig retning, og gjøre nabo unødvendig skadelidende. Det bemerkes også at det er få muligheter for tilbygg til slike kjedehus uten at dette berører naboens interesser, og slike løsninger anses som uheldig når ikke alle naboene er enige.

MOTTATT
- 4 JUN 2012
ÅFJORD KOMMUNE

HOVEDPLAN



Revnr.	Rev.	Tegn.	Dato.	Kont.
 NORDBOHUS		Tiltakshaver: HARSTAD/BERDAHL Byggeplass : Kommune : ÅFJORD		
Hustype	Tegning	Målestokk : 1 : 100	Dato: 09.11.2011	Arkivnr.: z5727
				Nr.:

2012/274



Marie Hellenen
Joenget 25
7170 ÅFJORD

3.juni 2012

Tekniske Tjenester
Åfjord Kommune
7170 ÅFJORD

Merknader vedrørende nabovarsel for tiltak på eiendom i Joenget 27 og 29

Viser til nabovarsel med tilhørende skisser mottatt fra Bjørg Berdahl/Tormod Hårstad 28.05.2012.

Som det fremgår av gjenpart av nabovarsel, har jeg anført "Samtykker ikke i tiltaket". Dette med bakgrunn i at omsøkt utbygging på naboseksjon vil innebære en forringelse for min bolig med hensyn til endrede sikt-, lys- og solforhold. Videre påpekes det at løsning vist på søkers skisse til utbygging innebærer at takutstikket på tilbygget vil komme inn over min terrasse. Dette som en følge av at omsøkt tilbygg dekker kjedehusets fulle bredde.

Bilder som viser dagens situasjon er vist under.



Nåværende fasade: Joenget 25 - Gul husfarge, Hellenen
Joenget 27 - Grå husfarge, Berdahl
Joenget 29 - Rød husfarge, Hårstad



Fra terrasse Joenget 25, Hellenen

Viser avslutningsvis til Plan- og bygningslovens § 28-3 Tiltak på nabogrunn, sitat:
"...Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid- herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. ..."

Jeg kan ikke se at denne paragrafen i dette tilfellet gir utbyggerne hjemmel til å bygge ut over sin egen seksjon.

Sett fra mitt ståsted, er det sterkt ønskelig at Åfjord Kommune, dersom utbygging overhodet godkjennes, står fast på sin anbefaling fra 15.03.12 om at lengden på tilbygget reduseres ved at hjørnene på dette trekkes 60 cm inn fra dagens hjørner, i begge ender. Da vil i det minste hele tiltaket bli liggende på den enkeltes seksjon, og ikke bli bygd med takutstikk inn over naboseksjon.

Med hilsen
Marie Hellenen

Marie Hellenen



SITUASJONSKART



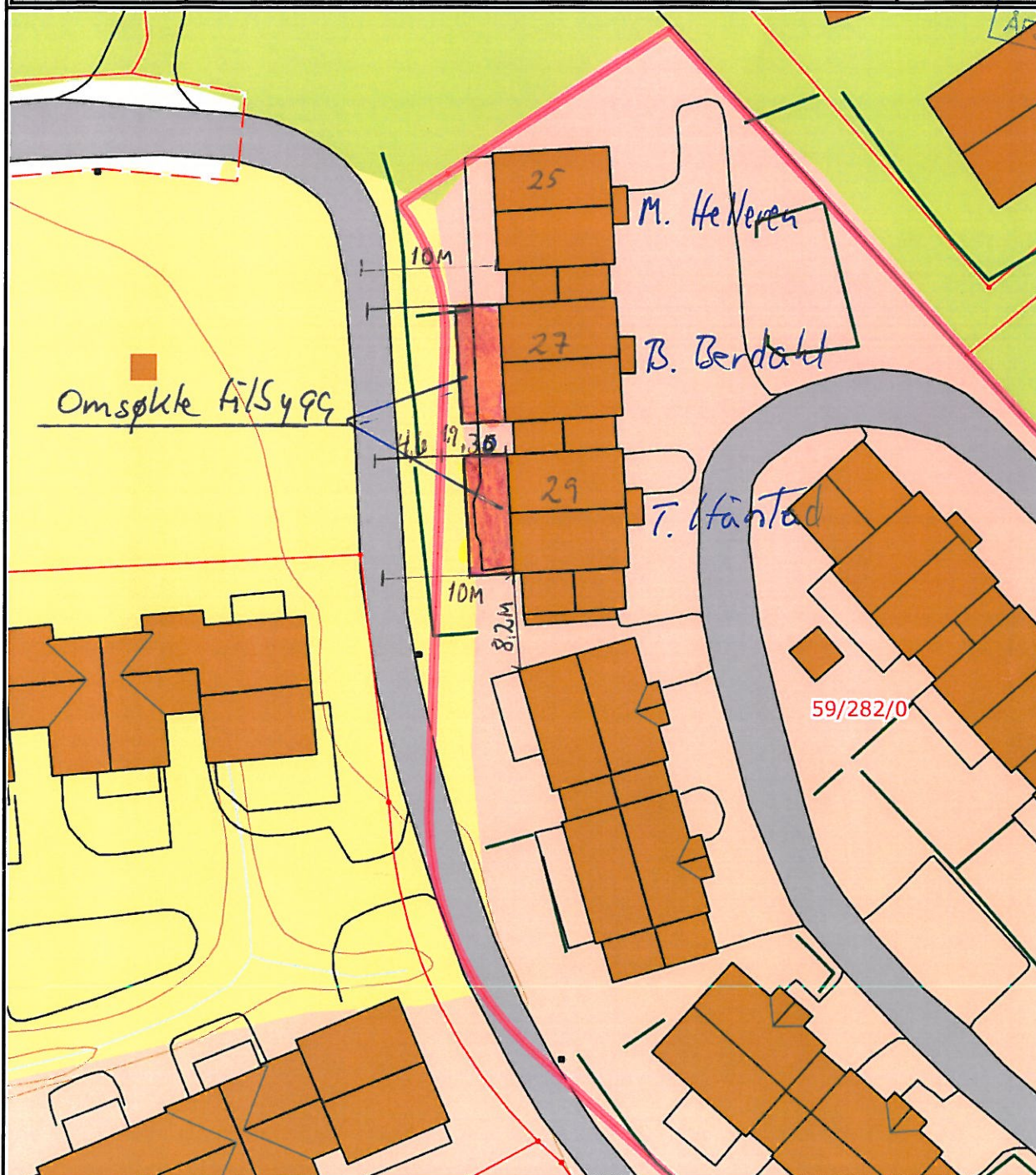
Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0899
	Adresse: JOENGET 25, 7170 ÅFJORD, med flere 29			
Hj.haver/Fester:	,, med flere JOENGET 29 7170 ÅFJORD			

**ÅFJORD
KOMMUNE**

Dato: 24/5-2012 Sign:

Målestokk
1:500

MOTTATT
- 4 JUN 2012
ÅFJORD KOMMUNE



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.