

Møteinnkalling

Utvalg: Planutvalget - Ørland kommune
Møtested: Borgklienten/Smellingen, Rådhuset
Møtedato: 31.10.2012
Tid: 12:00

Forfall meldes til utvalgssekretær Toril Reitan som sørger for innkalling av varamedlemmer.
Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Mikal Tyskø	Leder	OK-V
Birger Austad	Nestleder	OK-H
Wenche Sekse	Medlem	OK-AP
Marit Sletten	Medlem	OK-H
Bjørn Henrik Solbue	Medlem	OK-SP

Vel møtt!

Mikal Tyskø
leder

Saksnr	Sakstittel	Lukket
PS 12/30	Klage på vedtak om byggetillatelse - oppføring av enebolig - gnr. 67, bnr. 24	
PS 12/31	Søknad om oppføring av boligrigg i regulert industriareal på eiendommen gnr. 68 bnr. 223, Brekstadbukta. Søker: Ulriksen AS	

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/30	Planutvalget - Ørland kommune	31.10.2012

Klage på vedtak om byggetillatelse - oppføring av enebolig - gnr. 67, bnr. 24

Vedlegg:

- 1 Klage til fylkesmannen over byggesak - 1621/67/24
- 2 Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Brekstad sentrum, sist rev. 5. mai 2000
- 3 Særutskrift - Søknad om oppføring av enebolig - gnr. 67, bnr. 24 - Bakklandet - Erlend Stueland og Line Anett Gillebo
- 4 D1 Situasjon
- 5 E3 Fasader
- 6 Nabomerknad fra beboere på Bakklandet
- 7 F1 Redegjørelse

Sakens bakgrunn og innhold

I møte 18.9.2012 innvilget planutvalget byggetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 67, bnr. 24. Møteprotokoll følger vedlagt.

I brev datert 16.10.2012 fremmer nabo - eier av gnr. 67, bnr. 50 - klage på vedtaket.

Klagen følger vedlagt i sin helhet.

Klager fremholder at det i vedtaket ikke er lagt noen vekt på naboens tidligere merknader i byggesaken, og at det heller ikke er tatt hensyn til skrivet fra alle beboerne på husrekka.

Klager anfører som tidligere at huset vil virke massivt, tungt og dominerende, og at de vil miste utsikt mot øst og morgensol og at lysforholdene blir betydelig forverret.

Kommunens argumentet med at 1. etasje er trukket inn mot sør og at man derfor vil ha utsikt her, vil i følge klager få liten betydning da innsyn fra gang/sykkelveg og vindforhold gjerne vil medføre at tiltakshaver allikevel vil måtte skjerme seg med f.eks. levegger. Det påpeker videre at utvidelsen som skjer i andre etasje er 2.6 m og ikke 2.0 m som skrevet i saksframlegget.

De mener videre at det er irrelevant å sammenlikne høyden på huset med hus vest for klager (mønehøyde på 7.5 m) da avstanden fra omsøkte bolig og denne er 27 meter. De

mener det er meningsløst å sammenlikne denne boligen med kulturhuset, og at hensynet til eksisterende bebyggelse må være det viktigste.

Av øvrige kommentarer nevnes at huset vil bli godt synlig fra både land og sjø og at hustypen ikke passer inn i eksisterende bebyggelse. Videre at saksbehandlingen synes overfladisk og preget av hastverk. Klager mener saken må få en ny og bredere behandling i kommunen.

Administrasjonens vurdering

Klagen er fremsatt rettidig og skal derfor tas opp til behandling.

Klagen fremsetter forhold som i all hovedsak er vurdert tidligere. Dette gjelder uttrykk, høyder, volum, lys og utsiktsforhold og forholdet til omliggende bebyggelse.

Søknaden har vært gjenstand for grundig behandling. Den er behandlet politisk (et møte som ble utsatt 14 dager etter utsending av sakspapirer og dermed ga planutvalget ekstra tid til å gjennomgå sakens forhold). Planutvalget har ved behandlingen også gjennomført befaring på eiendommen. Ansvarlig søker har laget perspektiver og høyder på eksisterende omliggende bebyggelse er gjennomgått.

Byggesaker er lagt til administrasjonen - eventuelt planutvalget - å behandle. Komiteene har ikke delegert myndighet til å behandle slike saker. En klage avgjøres til slutt av Fylkesmannen.

Når det gjelder klagers anførsler om at volum og materialbruk ikke har relevans i saken, så deler ikke administrasjonen denne oppfatning. Med volum menes hele bygningens proporsjoner - både lengde og bredde - i sammenheng. Viser for øvrig til vurderinger som framgår av tidligere saksframlegg ang høyde og bredder vurdert opp mot strøket for øvrig.

En kan ikke se at det i forbindelse med klagen er fremkommet nye opplysninger som tilsier at klagen bør tas til følge.

Vurdering av utsatt iverksetting - Fvl § 42

Administrasjonen tilrår at klagen gis utsatt iverksetting, jf. forvaltningslovens § 42. Dette innebærer at vedtaket ikke kan iverksettes før klagesaken er avgjort.

Beslutning om utsatt iverksetting må vurderes særskilt fra sak til sak og skal ikke være hovedregelen. En må i slik sammenheng vurdere klagens innhold og hvilket vedtak det klages over.

Bakgrunnen for at det er gitt adgang til å beslutte utsatt iverksetting av vedtak, er rettsikkerhetshensyn. Ved å beslutte utsatt iverksetting av et vedtak kan man forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap.

Dersom klage på en gitt byggetillatelse blir tatt til følge, og bygningen allerede helt eller delvis er oppført, må byggetiltaket rives. Dette betyr økonomisk tap for byggherren.

Tilsvarende kan det foreligge en uopprettelig skade/tap dersom en bygning er revet i henhold til gitt rivingstillatelse og tillatelsen oppheves etter klagebehandling.

Hensynet til den som klager tilsier også ofte at det blir besluttet utsatt iverksetting mens klagen er til behandling. For klager er det lite tilfredsstillende at et påklaget vedtak gjennomføres mens klagen er til behandling.

Utvalgslederens innstilling

Planutvalget finner ikke å kunne ta klage fra Aslaug Eidem og Ole Bergli, datert 16.10.2012 til følge.

Det er i forbindelse med klagen ikke fremkommet nye opplysninger som tilsier at planutvalget bør omgjøre sitt vedtak av 18.9.2012.

Jamfør forvaltningslovens § 42 besluttet herved at vedtak ikke skal iverksettes før klagen er avgjort.

Bakklandet 16.10.2012

Aslaug Eidem og Ole Bergli,

Bakklandet, 7130 Brekstad

Ørland kommune v/ Ørland Planutvalg

Klage til Fylkesmannen over byggesak:

Søknad om oppføring av enebolig på gnr.67, bnr.24, på Bakklandet, Brekstad

Vi har mottatt utskrift av saksprotokoll i planutvalget datert 18.09. 2012, som vi mottok 26.09. 2012.

Ørland Planutvalg vedtok på dette møtet å gi tillatelse til oppføring av enebolig på gnr. 67, bnr. 24.

I vedtaket er det ikke lagt noe vekt på våre merknader og innsigelser i byggesaken. Det er heller ikke tatt noe hensyn til skrivet fra alle beboerne på husrekka, som ber innstendig om at protesten må bli tatt til følge.

Som eier av gnr 67, bnr 50, og nærmeste nabo, vil vi med dette påklage vedtaket inn for Fylkesmannen.

Vi vil her presisere nærmere noen av de innsigelser vi har mot sjølve hustypen som er foreslått på nabotomta. I tillegg viser vi til våre merknader på nabovarslet og naboenes merknader i eget skriv.

Den hustypen som ønskes satt opp på gnr 67, bnr 24, vil etter vår mening virke malplassert på eiendommen. Det er snakk om et hus i 3 etasjer, inkl. kjeller, med flatt tak. Arealet blir 249 m². Huset får en høyde fra markplan på 6,36 m. Bredden blir nærmere 10 m. Det flate taket gjør at høyden blir den samme overalt. Huset vil virke veldig massivt, tungt og dominerende. Vi vil miste utsikten mot øst. I tillegg vil morgensola forsvinne. Lysforholda blir betydelig forverret. Tap av utsikt, lys og morgensol vil påvirke bokvaliteten i negativ retning. Vår eiendom vil bli forringet i verdi som en følge av disse forhold.

Et argument som brukes i saksframlegget, er at 1. etasje tenkes trukket inn mot sør, slik at vi får noe lys og utsikt der. Men i praksis vil ikke dette "kikkhullet" få noen betydning. Det blåser på Brekstad, og før eller siden må leegger og beplantning opp. Foruten vinden som tar friskt, går gang - og sykkelveien til de store boligfeltene Brekstad Sør og Hovde like ved gjerdet til eiendommen. Innsynet kan bli sjenerende. Dette ser vi overalt i dag: Folk skjerner seg mot vind og vær og innsyn på sine uteplasser. Leegger kan jo bygges i en høyde av 1,80 m uten byggetillatelse.

Når det gjelder utvidelse mot sør i 2. etasje: Utvidelsen blir 2.6 m og *ikke 2 m* som det står i saksframlegget.

Det vises til vår nabo mot vest som har et hus med mønehøyde på 7,5 m. Men da vil vi presisere at avstanden fra dette huset og til vårt hus er hele 27 meter, og avstanden den andre veien, fra nabohuset og til huset lenger vest, er på 30 meter. Nabohusets plassering på husrekka har aldri vært til noen sjenanse for noen siden det ble bygd i 1947. Så dette er heller ikke noe argument som kan brukes for å imøtekomme høyden på hustypen som er tenkt satt opp på eiendommen Sjøbakken.

Apropos mønehøyde: Det blå huset på illustrasjonsbildet i bakgrunns materialet fra kommunen, ligger i Brekstad Sør - feltet, et kommunalt boligfelt fra 1990-tallet. Dette huset er helt uvesentlig i denne sammenheng.

I bakgrunns materialet henvises det også til det ekspressive formuttrykket på kulturhuset på Brekstad. Men vi finner det meningsløst at et signalbygg og en boligeiendom sammenlignes på denne måten. Hensynet til den eksisterende boligbebyggelsen må jo være det viktigste. Et kulturhus er bygd for andre formål.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.2 pålegger kommunen å påse at bebyggelsen skal harmonere med omgivende bebyggelse. Dette punktet har ikke planutvalget ivaretatt. Vi mener også at pkt. 2.1 i reguleringsbestemmelsene er høyst aktuelt i dette tilfellet. Der er det henvisning til det øvrige bygningsmiljøet, samt tomteutnytting, takform, takvinkel og etasjetall. Denne bestemmelsen har ikke kommunen vurdert i det hele tatt.

Kommunen har laget reguleringsbestemmelser, men bør ikke kommunen også praktisere dem?

Saksbehandlingen bærer preg av at kommunen viser stor, kanskje for stor, imøtekommenhet og forståelse når det gjelder byggesøknaden. Saksbehandler siterer tiltakshaver flere ganger og bruker ord som volum og materialbruk i sin begrunnelse. Men de fleste hus som bygges i Norge er trehus, med bordkledning i tre, så dette argumentet har jo ingen verdi. Det samme gjelder volum. Dette begrepet er intetsigende i denne sammenheng. Et hus kan være dobbelt så høyt og halvparten så bredt og likevel ha samme volum!

Når saksbehandler derfor skriver at volum og materialbruk er i samsvar med strøkets karakter, så virker det søkt, og det har det ingen relevans i denne saken. Her er det snakk om en hustype med flatt tak, en bredde på nesten 10 m og en høyde på 6,36. Et slikt hus vil bryte radikalt med strøkets karakter.

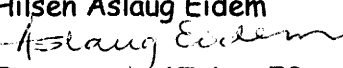
I begrunnelsen for vedtaket nevnes at huset som er tenkt bygd, er trukket fram i forhold til byggelinjen for hus langs sjøen. Dette punktet virker uklart og merkelig. Huset skal jo bygges på eksisterende grunnmur. Hva mener kommunen med dette punktet?

Eiendommen det skal bygges på, er den første i rekken av eiendommer fra sjøen og vestover. Huset vil synes godt fra både land og sjø. Det er opplagt at en hustype som den omsøkte, ikke passer inn i eksisterende bebyggelse. Vi som bor i området, er opptatt av å bevare strøkets egenart.

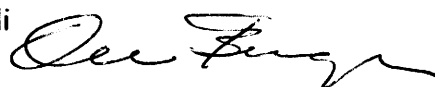
Vi synes at saksbehandlingen har vært overfladisk og preget av hastverk. Det virker nesten som om konklusjonen var gitt på forhånd. Ørland kommune har ikke vist noen forståelse for innsigelsene som er kommet fra naboene til gnr 67, bnr 24. Vi har en følelse av at alle våre merknader og protester blir bagatellisert eller ignorert.

Vi er av den mening at denne saken må få en ny og bredere behandling i kommunen, hvor de prinsipielle sidene kommer bedre fram. Det kan bli flere slike saker i kommunen, hvor noen ønsker å bygge hus som ikke passer inn i et eksisterende bomiljø. Dette er en problemstilling som Ørland kommune må ta stilling til.

Vi håper vår klage blir tatt til følge, og at Ørland kommune må ta saken opp til ny behandling både i planutvalget og i andre utvalg slik at byggesaken får en prinsipiell og grundig behandling.

Hilsen Aslaug Eidem

Eier av gnr 67, bnr 50

Ole Bergli
samboer



Reguleringsbestemmelser

til reguleringsplan for Brekstad sentrum, Ørland kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.05.2000

Dato for kommunestyrets vedtak: 15.06.2000

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Hovedformålet med reguleringsplanen er å videreutvikle Brekstad sentrum til et funksjonelt og miljøvennlig sentrumsområde, samtidig som det skal tas vare på bruksmessige, bygningsmessige, antikvariske og andre kulturelle verdier.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

- Bygeområder
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

FELLESBESTEMMELSER.

- 1.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidet en forvaltnings- og skjøtselplan for den eksisterende vegetasjonen som er med på å gi planområdet karakter.

- 1.2 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader passe på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Med byggesøknader skal følge situasjonsplan som foruten plassering av bygninger og nødvendig biloppstilling også skal vise disponering av utearealene, tilknytning til vegsystemet og framtidige terrenghøyder på tomte.

BYGGEOMRÅDER – BOLIGER.

- 2.1 Ved søknader om tiltak kan kommunen kreve en plan for hele kvartalet som viser tiltakets tilpasning til det øvrige bygningsmiljøet, og hvor det tas standpunkt til tomteutnytting, takform, takvinkel og etasjetall.

Areal av garasjer skal tas med ved beregning av tomteutnyttelsen TU.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/20	Planutvalget - Ørland kommune	18.09.2012

Søknad om oppføring av enebolig - gnr. 67, bnr. 24 - Bakklandet - Erlend Stueland og Line Anett Gillebo

Vedlegg:

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - gnr. 67, bnr. 24 - enebolig - Erlend Stueland og Line Anett Gillebo
- 2 A1 Ytre rammer
- 3 D1 Situasjon
- 4 E1 Plan 1
- 5 E2 Plan 2
- 6 E3 Fasader
- 7 F1 Redegjørelse
- 8 B1 Søknad om dispensasjon fra veglov
- 9 C3 Merknader fra Aslaug Johanne Eidem
- 10 C4 Merknader fra Karin og Stein Arne Solberg mfl
- 11 E4 Snitt
- 12 E5 Fotomontasje
- 13 Nabomerknad fra beboere på Bakklandet
- 14 Foto - tatt fra molo

Sakens bakgrunn og innhold

I udatert skjema mottatt 27.8.2012 søker Vulkan Arkitekter på vegne av Erlend Stueland og Line Anett Gillebo om tillatelse til oppføring av enebolig på gnr. 67, bnr. 24.

Bolig skal oppføres på murene etter enetasjes eksisterende bolig som skal rives. Boligen er et moderne 2-etasjes hus med flatt tak.

Tomt som skal bebygges er underlagt reguleringsplan for Brekstad sentrum. Reguleringsplanen har ingen bestemmelser som omfatter etasjetall, takform eller høyde på nye boliger i dette området. Tiltaket forutsetter dermed ingen dispensasjon fra planen.

I forbindelse med nabovarslingen er det mottatt to merknader til tiltaket fra nabolaget. Merknadene følger vedlagt i sin helhet og omhandler i hovedsak bygningens formuttrykk. De mener huset blir massivt og ruvende og at huset ikke passer inn i husrekka som går fra Sjøbakken og oppover som stort sett er hus med saltak i 1.5 etg. Nærmeste nabo på

vestsiden har tilsvarende merknader og mener også at inntegnet garasje er for nær deres grense. Naboen påpeker også utsiktstap.

Arkitekten mener at den nye bygningskroppen vil vå en størrelse og et volum som ligger innenfor det normale i småhusområdet. Med flatt tak vil bygningens totalhøyde være en del lavere enn den mest vanlige bygningstypen i området, 1.5 etg. saltakshus med mønehøyde rundt 7.5. meter. Omsøkte bolig har mønehøyde på 6.36 m.

Arkitekten skriver at bygningens flate takform og ellers frie volumoppbygging kan oppfattes som et brudd på småhusområdets karakter, men at miljøet god kan tåle avvikende uttrykk uten å miste verdifull egenart. Han viser bl.a. til at eiendommen ligger like ved Ørland kultursenter med sitt moderne og ekspressive formuttrykk.

Arkitekten har også gitt direkte tilsva til nabomerknadene i brev datert 9.7.12. Her peker han bl.a. på at bygningen er mindre i både volum, grunnflate og høyde enn mange av nabobygningene, at utsiktstap fort vil være en konsekvens av ethvert byggeprosjekt på eiendommen og at konsekvensene for lys og utsiktsforhold må anses små p.g.a inntrukket 1. etasje.

Det søkes om dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand til veg. Det er reguleringsplanen og ikke vegloven som gjelder for byggegrensen i dette tilfellet. Det er derfor - som i dag - kun et lite hjørne av bolighuset som kommer innenfor byggegrensen.

Administrasjonens vurdering

Jamfør reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.2 skal kommunen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Ut over dette er det ingen bestemmelser som regulerer etasjetall, takform eller høyde for boligbebyggelsen.

Bygningen skiller seg ut fra eksisterende bebyggelse i området på grunn av takform og fasadeuttrykk (eks vindusutforming). Volum og materialbruk er imidlertid i samsvar med strøkets karakter. Hvorvidt det avvikende uttrykket kan tolereres i området vil bli et skjønn. Det som kan anses "formildende" i saken er at bygningen er plassert på et hjørne av byggefeltet og at den ikke utenfor byggelinjen til husrekka langs sjøen. På den annen side vil den bli godt synlig for omgivelsene.

Mønehøyden på bygget er 6.36 m. Nærmeste nabohus på vestsiden har mønehøyde 6.2 og huset ovenfor dette igjen har mønehøyde på 7.5 m. Terrenget stiger også noe på vestover. Vedlagte terrengsnitt og fotomontasje illustrerer både høyde og hvordan bygningen vil oppleves på tomten.

Når det gjelder nabomerknad vedrørende utsiktsforhold, så er det klart at det blir noe utsiktstap som følge av økt mønehøyde og noe utvidelse. Utvidelsen er imidlertid forsiktig, da det kun utvides 2 m mot sør og da kun i 2. etg. Det ville ikke vært unaturlig å godkjenne en tilbyggsfløy som strekker seg lenger mot sør. Dette ville tatt mer sjøutsikt fra tomten. Siden det er flatt tak og mønehøyden gjelder for hele takflata, kan riktignok fasaden mot nabo virke som en tung vegg. På den annen side ville et 2 etasjes hus med saltak (dersom dette ville blitt akseptert) og et 1. 5 etasjes hus med skarp takvinkel bli høyere på mønet.

Nabo har utsikt fra sentrale vinduer retning hvor garasje blir stående. Det er svært liten plass til garasje i området på nordsiden av huset og foreslått garasje er 3.0 m. Det er ikke noe forbud mot liten garasje, men det vil kanskje finnes alternative løsninger som er til det bedre for flere parter og som kanskje er mer aktuelt? En velger derfor å avvente godkjenning av garasjeplassering til løsninger er diskutert nærmere og tegninger foreligger.

Høyden og volumet bør være akseptabelt for strøket. Spørsmålet blir om bygningens uttrykk kan aksepteres på tomten.

Utvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1, jf. § 21-4, 4. ledd gis herved rammetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 67, bnr. 24.

I henhold til PBL § 23-1 gis Vulkan arkitekter AS ansvarsrett for funksjonen SØK og PRO innen ansvarsområdet arkitekturprosjektering.

Begrunnelse: Bygningen har volum, materialbruk og høyde i samsvar med strøkets karakter. Avvikende takform og vindusutforming kan tolereres da huset ligger på et hjørne i byggefeltet og trukket frem i forhold til byggelinjen for hus langs sjøen. Bygningen vil ikke ta urimelig mye utsikt fra bakenforliggende hus sett i forhold til hva som må kunne forventes ved nybygging på tomten.

Tillatelsen omfatter ikke plassering av garasje.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 18.09.2012

Behandling:

Lederens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1, jf. § 21-4, 4. ledd gis herved rammetillatelse for oppføring av enebolig på gnr. 67, bnr. 24.

I henhold til PBL § 23-1 gis Vulkan arkitekter AS ansvarsrett for funksjonen SØK og PRO innen ansvarsområdet arkitekturprosjektering.

Begrunnelse: Bygningen har volum, materialbruk og høyde i samsvar med strøkets karakter. Avvikende takform og vindusutforming kan tolereres da huset ligger på et hjørne i byggefeltet og trukket frem i forhold til byggelinjen for hus langs sjøen. Bygningen vil ikke ta urimelig mye utsikt fra bakenforliggende hus sett i forhold til hva som må kunne forventes ved nybygging på tomten.

Tillatelsen omfatter ikke plassering av garasje.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 67

Bnr: 24

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: 7130 BREKSTAD

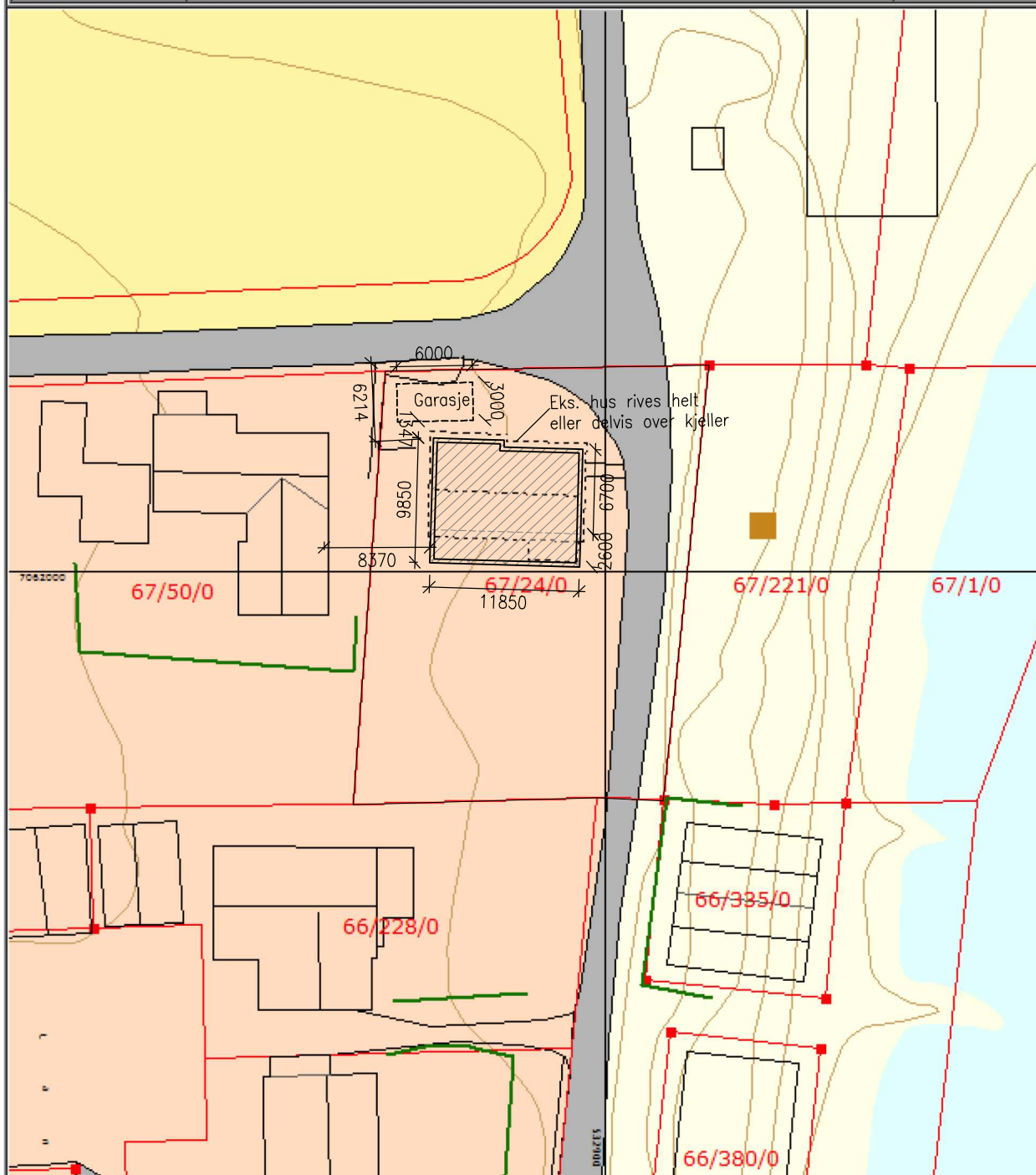
Hj.haver/Fester:



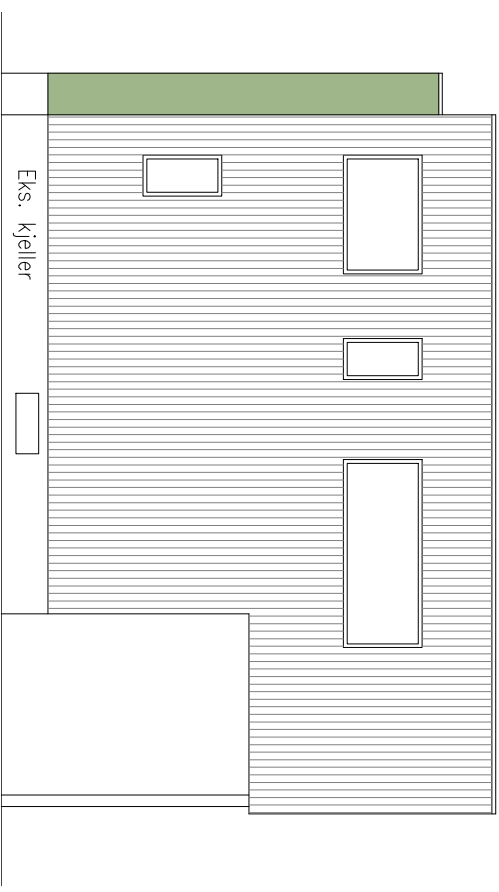
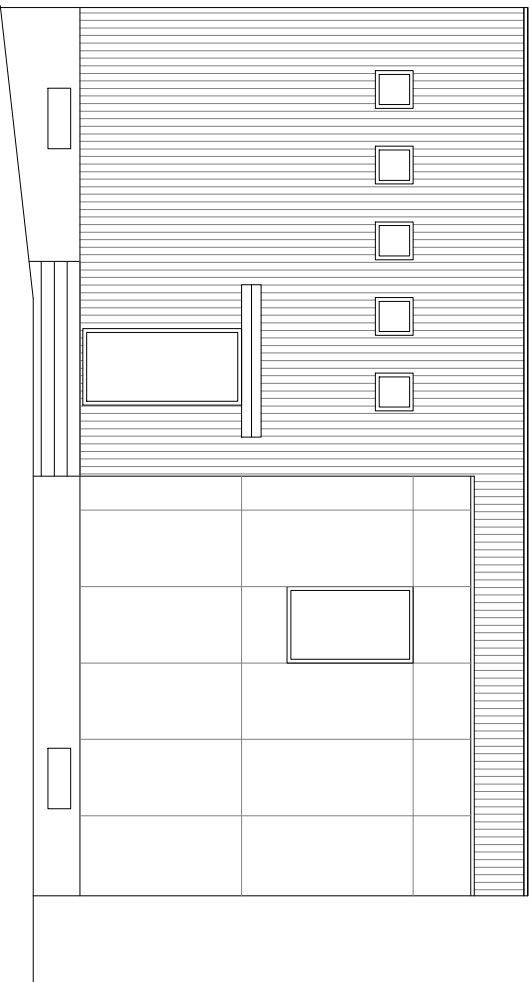
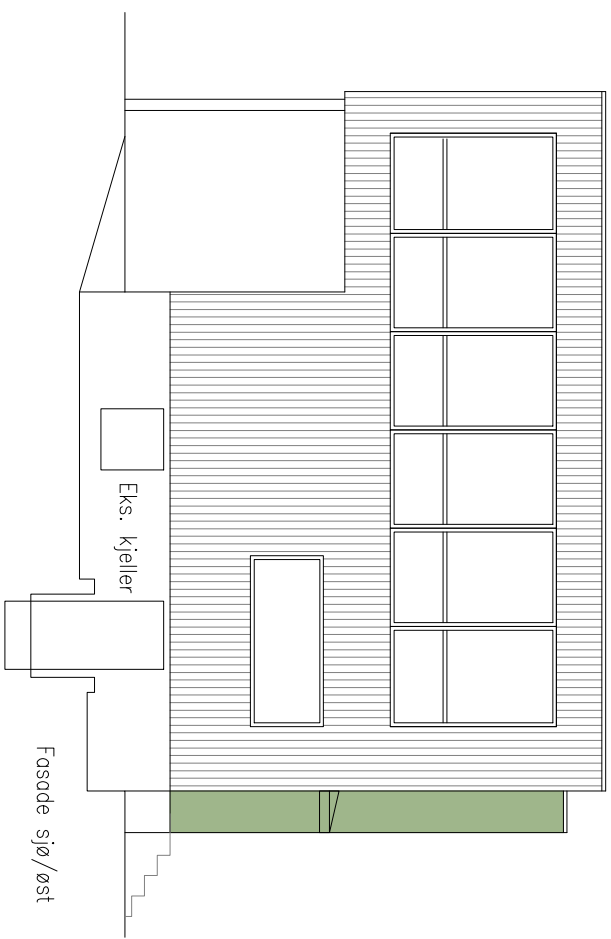
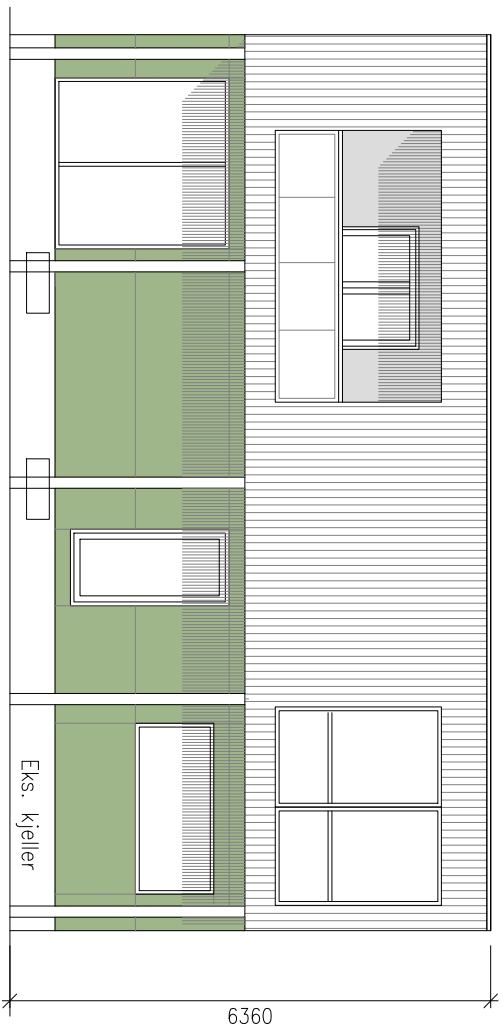
**ØRLAND
KOMMUNE**

Dato: 25/6-2012 Sign:

Målestokk
1:500



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.



vulkan/arkitekter/as
boks 5866 majorstua, 0308 oslo
tel 22200202
post@vulkanarkitekter.no

Tegningsnr./ titel				
BREKSTAD - SJØBAKKEN Gnr 67 Bnr 24				
FASADER				
Tegningsst.				
Dato	Teg.	Kontroll	Tegningsnummer	Løp nr.
04.07.12	A/V	A/V	A-FA-01	
Skrevet av	Prosjekt Nr			
1:100	12120			—

Redegjørelse for nabovarsling - Kvernveien 2

Det har innkommet to brev med merknader, fra:

- Aslaug Johanne Eidem datert 8. august 2012
- Karin og Stein Arne Solberg m.fl. 21. august 2012

Kommentar til merknader fra Aslaug Johanne Eidem (vedlegg C3):

1. punkt.

Det protesteres på valgte hustype, med henvisning til at takform og fotavtrykk vil virke massivt og dominerende.

Svar: Bygningen er mindre i både volum, grunnflate og høyde enn mange av nabobygningene. Vi kan ikke se at flatt tak i seg selv gjør at bygningen fremstår dominerende.

2. punkt:

Innholdsmessig det samme som punkt 1.

3. punkt:

Vist garasje oppfattes å ligge for nær eiendomsgrensen.

Svar: Garasje (som ikke søkes oppført i denne omgang) er vist trukket lengst mulig fra krysset, av hensyn til siktforhold for kjørende og gående i krysset. Dersom det ikke blir mulig å få samtykke fra nabo for slik plassering vil det bli søkt dispensasjon fra kommunen.

4. punkt:

Det vil tapes utsikt som følge av prosjektet.

Svar: Dette vil være konsekvensen av nær sagt ethvert byggeprosjekt på eiendommen. På grunn av den inntrukne 1. etasjen anser vi at konsekvens for lys- og utsiktsforhold for naboer er særdeles små.

5. punkt:

Hustypen passer ikke i nabolaget eller ved sjøen.

Svar: Det er ingen saltaksregulering i byggeområdet, og oppfattelsen av at de eksisterende saltakshusene passer bedre ved/sett fra sjøen enn andre hustyper er subjektiv.

Kommentar til merknader fra Karin og Stein Arne Solberg m.fl (vedlegg C4)

Poengene som fremføres i dette brev er allerede besvart over.

(sign)

Asbjørn Værnes
Vulkan Arkitekter as

Ørland Kommune

Redegjørelse for tiltak – Sjøbakken

Situasjon, regulering

Eiendommen er omfattet av Reguleringsplan for Brekstad sentrum med bestemmelser, vedtatt 15.06.2000. Nærområdet mot syd og vest har utpreget småhuskarakter, med frittliggende eneboliger og rekke/kjedehus. Mot nord Brekstad sentrum med forretningskultur- og administrasjonsbygninger. Eiendommen med eksisterende bygning fra ca. 1970 ligger i enden av sentrumsgaten Yrjars gate - Rådhusgaten, der denne går over til gangvei og endrer navn til Ivers gate.

Estetikk, materialbruk.

Den nye bygningen bygger på grunnmuren til eksisterende hus, og kjeller er derfor ikke planlagt revet. Selv om nye yttervegger er prosjektert i samme liv som eksisterende, antas det mest hensiktsmessig å rive alle lette konstruksjoner over terreng før oppføring av nybygget.

Nybygget er i to etasjer, 2. etasje overbygger deler av hagen og får dermed en større grunnflate enn 1. etasje. Dette gir en funksjonell arealfordeling, samtidig som det skapes et overdekket uterom i hagen av høy bruksverdi.

Nye vegger bygges av tre, med kledning av trepanel. Enkelte partier planlegges uthevet med annet kledningsmateriale, men uten at dette endrer helhetsinntrykket av en trebygning.

Den nye bygningskroppen får en størrelse og et volum som ligger innenfor det normale i småhusområdet. Med flatt tak vil bygningens totalhøyde være en del lavere enn den mest vanlige bygningstypen i området, som er 1,5 etasjes saltakshus med mønehøyde omkring 7,5 m.

Bygningens flate takform og ellers frie volumoppbygging kan oppfattes som et brudd med småhusområdets karakter. Vi mener det eksisterende småhusmiljøet godt kan tåle avvikende uttrykk uten å miste noen verdifull egenart. Eiendommen ligger kun 70 meter fra Ørland kultursenter, med sitt arkitektonisk sett moderne og ekspressive formuttrykk. Det arkitektoniske uttrykk som er valgt i vårt prosjekt avspeiler denne plasseringen, samtidig som bygningen fortsatt respekterer småhusområdets skala og materialbruk.

Planløsning

Det er prosjektert soverom, bad og TV-stue i 1. etasje. I 2. etasje ligger kjøkken, stue og soverom/kontor. Det er i plan 2 store vindusflater mot øst, som gir uhindret sjøutsikt fra stuen. Kjeller inneholder kjellerstue, bad/vaskerom og lager/bod.

Det er ikke prosjektert etter krav om tilgjengelig boenhet, da ikke alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet.

Parkering og avkjørsel

Plasseringsmuligheter for parkering og garasje begrenses av at nåværende boligs fotavtrykk ønskes beholdt. Det er vist ønsket plassering av fremtidig enkeltgarasje på situasjonsplanen. Denne inngår imidlertid ikke i denne byggesøknad. Gjesteparkeringsplass vil være i gårdplass foran hovedinngang.

Utomhusarealer

Det vil ikke bli gjort endringer av betydning av utomhusarealer eller terreng som følge av prosjektet.

Vann Og Avløp

Eksisterende vann- og spillvannsledninger på eiendommen vurderes kapasitetsmessig, forøvrig medfører ikke tiltaket endring eller nyanlegg av vann- og avløpstekniske installasjoner utover de som hører nybygget til.

Energi og miljø

Bygningen prosjekteres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. To separate varmekilder, hvorav minst en baseres på fornybare energiresurser. Pipe med separat friskluftkanal for ildsted.

Vegger, tak og åpninger prosjekteres slik at bygningens samlede energiramme minst overholder gjeldende standard (TEK-10).

(sign)

Asbjørn Værnes

Vulkan Arkitekter as

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/31	Planutvalget - Ørland kommune	31.10.2012

Søknad om oppføring av boligrigg i regulert industriareal på eiendommen gnr. 68 bnr. 223, Brekstadbukta. Søker: Ulriksen AS

Vedlegg:

- 1 Søknad om etablering av boligrigg for egne ansatte
- 2 Situasjonsskart
- 3 Utsnitt fra reguleringsplan for Brekstadbukta - Bruholmen

Sakens bakgrunn og innhold

Per Ulriksen AS søker i brev av 27.08.12 om etablering av boligrigg for egne ansatte på eiendommen gnr. 68 bnr. 223 i Brekstadbukta.

Firmaet har i dag 12 ansatte med hovedtyngden av arbeidsoppdrag i Trondheim. I følge søker vil firmaet stå overfor store utbyggingsprosjekter i Ørland og Bjugn i kommende 6 år. Det vil derfor være behov for å sette opp en boligrigg som kan huse ansatte/ pendlere i forbindelse med forventede arbeidsoppdrag i distriktet.

Det antydes at det vil være behov for 12-14 boenheter med tilhørende sosiale rom i riggen. Grunnflate ca. 330 kvm. Rikken søkes plassert på arealet mellom egen garasje/verkstedsbygning på eiendommen og Brekstad trafikkstasjon, inntil eiendomsgrensen.

Firmaet fremmer nå søknad om en prinsipiell avklaring/godkjenning av boligriggen for en periode på 6 år. Ved aksept på lokaliseringen, vil firmaet fremme ordinær byggesøknad med nabovarsling og avklaringer fra tilgrensende nabo.

Administrasjonens vurdering

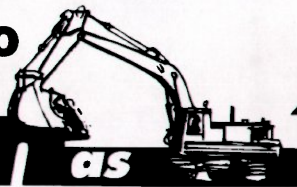
Eiendommen er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Brekstadbukta regulert til industriformål. Omsøkte tiltak er boligformål og vil derfor være i strid med gjeldende plan.

Det er utarbeidet forslag til sentrumsskisse for Brekstad sentrum og Brekstadbukta. Skissen, som ble vedtatt av kommunestyret 23.06.10, skal være grunnlag for utarbeidelse av ny reguleringsplan for området. I følge skissen vil eiendommen fortsatt bli disponert til industriformål/næringsareal.

Etter administrasjonens vurdering vil det ikke være riktig å tillate oppføring av brakkerigg til boligformål slik som omsøkt, selv om dette gjelder for en periode på kun 6 år. Lokaliseringen av boligrigg i et etablert industriområde er uheldig med hensyn til miljø, sikkerhet, klima m.m. Det foreligger heller ingen særlige grunner for at etableringen skal skje i dette området, utover det faktum at søker står som eier av arealet. Det skal også nevnes at planutvalget tidligere har avslått søknad om etablering av boligrigg i Brekstadbukta med samme begrunnelse (Bjørn Norset), selv om det den gang var planer om en vesentlig større boligrigg.

Utvalgslederens innstilling:

1. Planutvalget finner ikke å kunne godkjenne oppføring av midlertidig boligrigg på eiendommen gnr. 68 bnr. 223 i Brekstadbukta, slik som omsøkt i brev av 27.08.12 fra Ulriksen AS.
2. Tomta er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Brekstadbukta regulert til industriformål. Oppføring av midlertidig boligrigg er ikke i samsvar med planen.
3. Etter planutvalgets vurdering foreligger det ingen særlige grunner for at det skal gis dispensasjon fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.



Ørland kommune

V/ KNUT BERG.

Dato

27/
8-12

SØKNAD OM ETABLERING AV BOLIGRIGG FOR EGNE ANSATTE.

Vi har pr.i dag 12 ansatte som i hovedsak jobber i trondheim. Men da vi står ovenfor store utbygginger på ørlandet og bjugn skal størsteparten av aktiviteten vår flyttes til fosen.

Vi har også planer om utvidelse av bedriften.

Dette medfører behov for overnatting i en periode på ca 6år og søker med dette om etablering av brakkerigg for denne perioden til egne ansatte.

Rigen er tenkt plassert som vist på vedlagt kart.

Mvh per ulriksen,



68/301

68/153

68/301

68/223

68/304

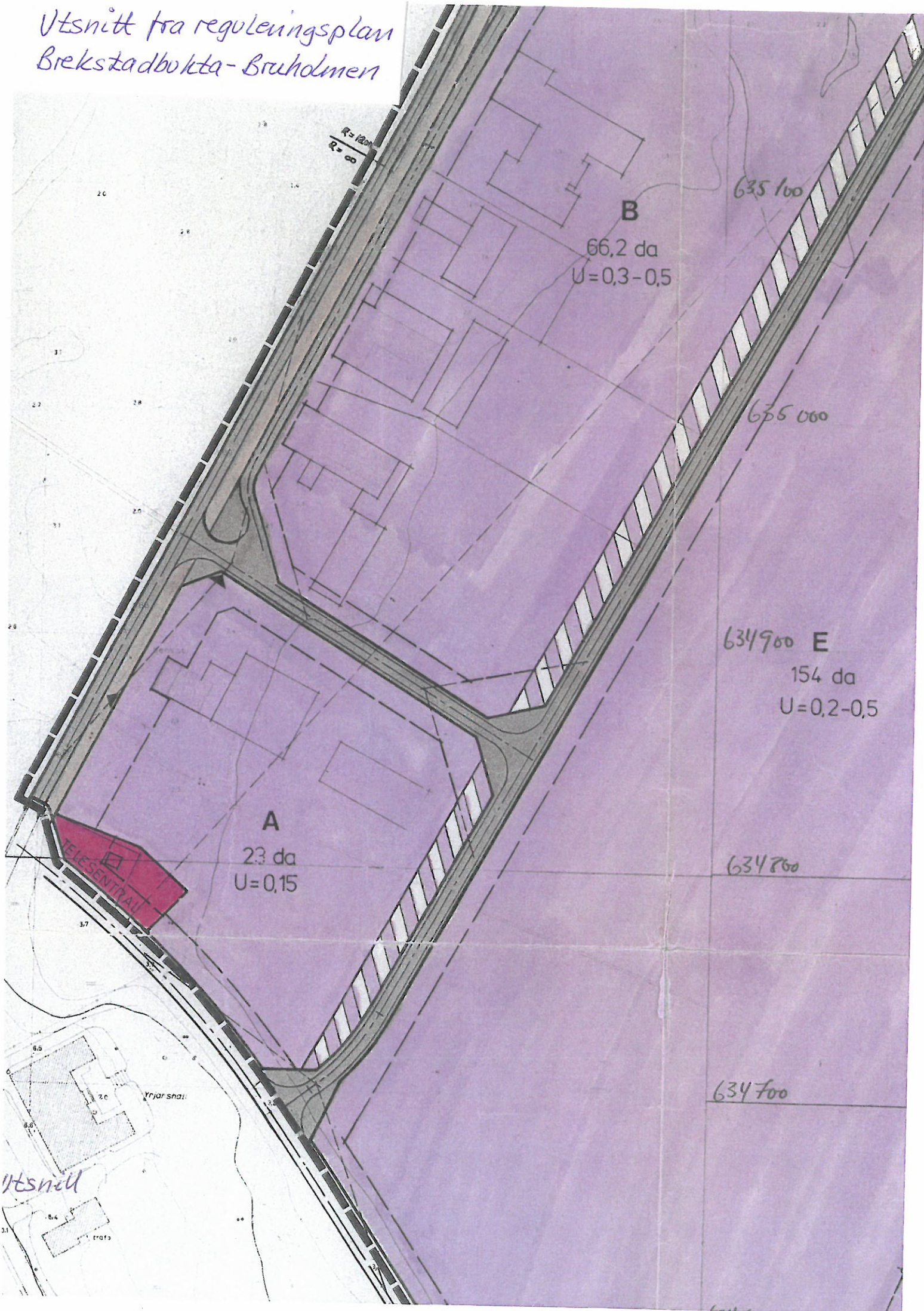
68/344

68/95

68/336

Målestokk 1:1000
Dato:3/3/2008

Utsnitt fra reguleringsplan
Brekstadbukta-Bruholmen



Utsnitt