



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

PLANBESTEMMELSER OM FLATT TAK OG TAKTERRASSE

Rådmannens innstilling

Planutvalget tar administrasjonens tolkning av planbestemmelser og behandling i innvilgede byggesaker til etterretning. Framtidige planer som innebærer mulighet for terrasse på hele eller deler av tak bør inneholde bestemmelser om dette.

Sakens bakgrunn og innhold

I Reguleringsplan for Ottersbo IV og Hovde sør var det tidligere bestemmelser om kun å tillat saltak. Nye boligtyper har langt mer varierte taktyper og flere dispensasjonssaker kom inn vedrørende dette. Blant annet for å unngå forskjellsbehandling og tydeliggjøre hva som er tillatt ble det åpnet for flere takformer, inkludert flatt tak.

I områder der det er tillatt flere taktyper er maks gesimshøyde satt til 6,0 meter og mønehøyde 8,0 meter. I områder med kun flatt tak er maksimal gesimshøyde satt til 6,5 meter. Dette betyr at høyde på bygninger med flatt tak er 1,5 m – 2,0 m lavere enn for andre takformer.

Ørland kommune har ikke hatt bestemmelser knyttet til bruk av tak til altan eller terrasse. Dette gjelder enten det er altan i eller knyttet til tak med skrå flate eller terrasse på flatt tak.

Det har kommet inn søknader på boliger der flatt tak enten på garasje eller bolig kan benyttes som takterrasse. Flere av disse er innvilget. Det er også kommet reaksjoner fra omkringliggende boliger som mener seg berørt av dette enten på grunn av utsikt eller på grunn av innsyn.

Tradisjonelt har det vært noe forskjellig tolkning av gesimshøyder i forskjellige kommuner. I «Veiledning - Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler» er knyttet helt spesifikke målemetoder for hvordan en skal gjennomføre slike målinger på forskjellige bygg og takformer.

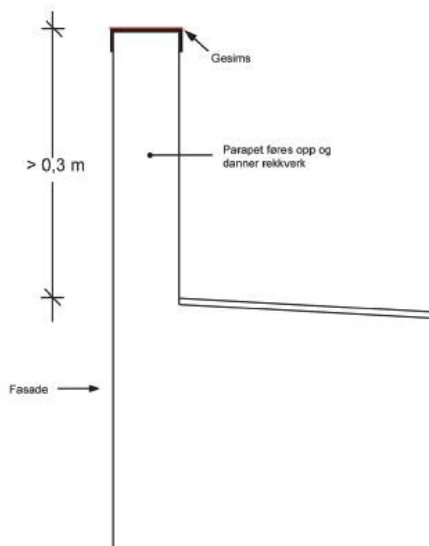
Reglene for beregning av gesimshøyde på flate tak er som følger:

Fastsetting av møne- og gesimshøyde for takterrasser

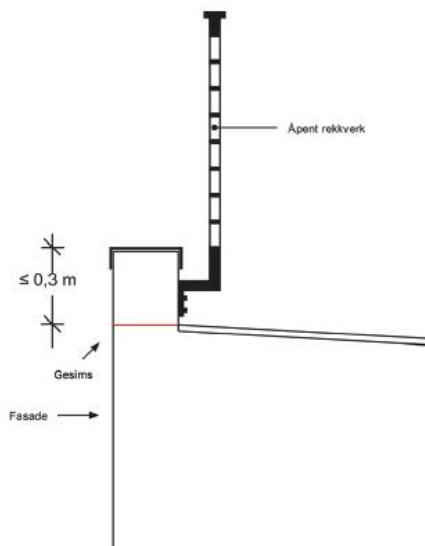
For å unngå misforståelser eller ulik praksis i kommunene fastslås det konkrete og ensartede gesimsfastsettelse for etablering av takterrasser med ulike

rekkeverkstilpasninger. Disse fremkommer av figurene 4-11 a-d. Der parapeten går opp over takflaten og er del av bygningskonstruksjonen/fasadelivet regnes gesimshøyden til

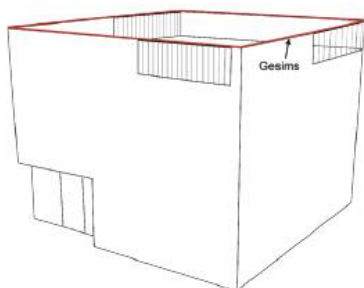
toppen av parapeten. Åpent transparent (spiler, glass e.l.) rekkverk får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen. Dette forutsetter imidlertid at rekkverket ikke monteres i flukt med eller ligger på utsiden av fasadelivet. Det vil si at rekkverket må være tilbaketrukket på gesimsens taksider. Se figur 4-11 b.



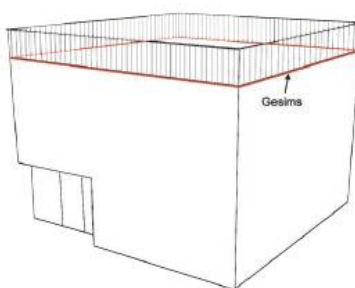
Figur 4-11 a Fasadelivet går opp forbi takflaten og danner parapet (rekkverk)



Figur 4-11 b Parapet med åpent/transparent rekkverk (spiler, glass e.l.)



Figur 4-11 c Takterrasse hvor parapet danner rekkverk



Figur 4-11 d Takterrasse med åpent/transparent rekkverk (spiler, glass e.l.)

Figur 4-11 Fastsetting av møne og gesims for takterasser

Administrasjonens vurdering

Altan på eller i tak med skråtak og takterrasse på bygg med flatt tak kan skape strid om tolkning av bestemmelser. Dersom et tiltak er i henhold til plan skal det som utgangspunkt for byggesak gis tillatelse. Når det ikke har vært fastsatt bestemmelser som sier at dette ikke er lov, har det ved byggesak blitt behandlet i forhold til å tillate dette. En eventuell endring av dette etter vedtak er fattet må bygge på feil i byggesaksbehandlingen og dermed også mulig erstatningsplikt fra kommunen.

Kommunen har lagt ut en rekke tomter med utsikt, da spesielt Ottersbo IV og Hovde sør. Byggehøyder har i alle disse planene vært en utfordring mellom hensyn til utsikt for utbygger kontra naboer. Bruk av tak som takterrasse er en del av den samme problemstillingen og konflikten.

Å tillate takterasser eller altaner kan ha både fordeler og ulemper. Tomtene på Hovde sør er relativt små med behov for størst mulig uteplass for hver enkelt bolig. Dette medfører at

altan og takterrasse forbedrer tilgjengelig uteplass på egen tomt. Samtidig kan altan og uteplass skape utilsiktede forskjeller i utforming av bygninger der det er et spesielt fokus på enhetlig utforming.

Administrasjonens tolkning av planbestemmelser og behandling i innvilgede byggesaker, har vært å tillate bygging når det ikke er satt begrensinger i plan eller retningslinjer. Dette er i henhold til Plan og bygningsloven som gir utbyggere rettigheter til bygging når de forholder seg til plan. I forhold til altan og terrasse har administrasjonen tillatt dette så lenge en forholder seg til krav om maksimal gesimshøyde og andre bestemmelser i planen.