

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/8	Planutvalget - Ørland kommune	24.04.2012

Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - gnr. 74, bnr. 39 - Kjell Arne Granrud**Vedlegg:**

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - 1621/74/39
- 2 Situasjonsskart
- 3 Tegninger
- 4 Kart
- 5 Skråfoto
- 6 Reguleringsbestemmelsene for Uthaug tettsted
- 7 Utsnitt reguleringsplan for Uthaug

Sakens bakgrunn og innhold

I søknadsskjema datert 23.2.2012, mottatt 23.3.2012 søker Kjell Arne Granrud om tillatelse til oppføring av tilbygg til sin bolig i Sjøgata 38 på Uthaug. Tilbygget inneholder en utleiedel mot sørvest og garasje med økt boareal i 2 etasjer mot nordøst, samt utbygg mot nordvest.

Opprinnelig ønsket søker å la del bak garasje utgjøre en andre utleiedel, men dette er muntlig endret, og vil nå kun bli tilbygg til tiltakshavers eget boligareal. Plantegninger og info i søknad må rettes i henhold til dette.

Tomta er underlagt reguleringsplan for Uthaug sentrum. Planbestemmelsene til denne vedrørende etasjetall, møteretning (§ 4 a-b) og regler om plassering av garasjer/uthus (§ 7 a-b) er relatert til planlagt ny bebyggelse på reguleringsplankart utarbeidet før siste revisjon av planen, og kan ikke overføres til tilbygg på øvrige tomter i planområdet.

Det er allikevel flere bestemmelser som vil være gjeldende for all form for nybygg og tilbygging. Av disse kan nevnes:

§ 5: Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

§ 7c: "Garasjeport som vender mot gate skal ligge minst 7 m innenfor gatelinjen"

§ 14: "Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. bolig, pluss 0,25 bil pr. bolig for besøkende.

Naboer og gjenboere er varslet på lovlig måte, og det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Administrasjonens vurdering

Tilbygget medfører at bygningens totale lengde blir 23.7 m lang med byggeavstand på h.h.v. 2.0 m og 3.5 m til nabogrenser mot øst og vest. Bygningen inneholder flere arker, takopplett og takvinkler, og er forholdsvis massiv/langstrakt.

Sjøgata består i dag av bygninger fra ulike tidsepoker som har mange ulike uttrykk og formspråk. Det er derfor vanskelig å peke på typiske trekk med bebyggelsen som det bør bygges videre på.

Saltak er imidlertid en gjenganger, og i husrekka mot sjøsiden ser vi eldre små boliger/fritidsboliger der man har bygd opp større anneks til erstatning for uthus og som sammen danner vinkeltun. På en av tomtene i denne rekka er det også oppført en større enebolig i 2 etg. som "bolig nr. 2". Langs sjøen lengre vest finner vi de toetasjes rekkehusene bygd på begynnelsen av 2000-tallet. Disse har bratt takvinkel og har naturlig nok også en langstrakt form.

Når det gjelder arker er dette tillatt flere steder innen reguleringsplan for Uthaug. Denne bygningen har imidlertid dette i større omfang, f.eks på garasjedel mot øst.

Administrasjonen fremmer saken for politisk behandling da det har vært en del diskusjoner rundt utviklingen i Sjøgata. Tema har bl.a. vært tap av utsikt ved at sjøsiden av gata bygges for mye igjen, at ny bebyggelse "tar nuven av" den eldre bebyggelsen. Sistnevnte forhold er mindre relevant i denne saken da denne boligen ikke er av status "SEFRAK"-objekt (bygg eldre enn ca 1900), men av noe nyere dato. Gjenbygging og bygningsuttrykk vil være et mer relevant vurderingstema.

Når det gjelder garasjeportens avstand til veglinjen - reguleringsbestemmelsenes § 7c - vil denne bli liggende 4-5 fra gatelinjen. 5 meter er kravet i flere nyere reguleringsplaner. Vi finner derfor å kunne akseptere denne byggeavstanden. Vi legger også vekt på at dette er en smal blindveg med lite trafikk.

Tomta må romme 3 biloppstillingsplasser. Det er mottatt skisse for parkeringsløsning, men denne er ikke vedlagt da oppstillingsplasser er feil dimensjonert. Parkering for utleiedel kan skje vest for bygget. Det er også rom for en biloppstilling parallelt med vegen foran inngangsparti. For å oppnå dette må gårdsplass være åpen ut mot atkomstveg i hele sin bredde uten markert(e) avkjørsler.

Utvalgslederens innstilling:

Innstilling vil bli fremmet etter planutvalgets befaring på eiendommen.