



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE TIL OTTERSBO II FOR OPPFØRING AV TILBYGG MED TAKTERRASSE TIL BOLIG PÅ 5015/82/236 - KNUD DYRESKYTTERSVEG 10

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§12 og 13 for oppføring av tilbygg med takterrasse til bolig på gnr. 82 bnr. 236.

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg AS søkte den 28.05.2018 for Birgit Roaas om oppføring av tilbygg med takterrasse til bolig på gnr. 82 bnr. 236 i reguleringsplan for Ottersbo II.

Tilbygget består av en vinterhage i 1.etasje med takterrasse oppå tilbygget, adkomst til takterrasse er med utvendig trapp. Tilbygget har BYA på 14,8 m² og BRA på 13,1 m².

Ørland kommune gav tilbakemelding i brev av 28.06.2018 om at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene for Ottersbo II for takform og etasje. Dette gjaldt for takterrassen.

Den var i strid med § 13: *Bygningene skal ha sal- eller valmtak, takvinkel 18° - 35°.*

Takterrassen har flatt tak og adkomsten er ikke fra boligen.

Den var også i strid med § 12: *Det kan oppføres frittliggende enebolig i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der bygningsrådet finner det forsvarlig.*

Boligen er i en etasje og har valmtak. Omsøkte tiltak har flatt tak og takterrassen er på et nivå som vil oppfattes som 2.etasje.

Det ble også gitt tilbakemelding om tiltaket skiller seg vesentlig ut i området og var ikke noen god tilpassing til eksisterende bolig. Det ble også vist til plan- og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Det ble bedt om at tiltaket tilpasser seg bedre i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og PBL§ 29-2 eller at det ble omsøkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Søknad om dispensasjon og dokumentasjon på utført nabovarsling ble mottatt av ØK den 16.07.2018:

Vi viser til Deres foreløpig svar datert 28.06.2018 på ovennevnte søknad om tillatelse til tiltak, og søker på vegne av tiltakshaver om dispensasjon med følgende kommentarer:

- Tiltaket er i en etasje. Kun høyde på rekkverk på takterrassen er høyere men ligger mye lavere enn mønehøyde på eksisterende bolig.
- Vegetasjon rundt tiltakshavers bolig har opp gjennom årene grodd opp slik at hun har mistet all utsikt til sjø fra eksisterende bolig.
- Alle naboer har egenhendig undertegnet mottatt varsel og samtykker i tiltaket uten merknader.

På dette grunnlaget omsøkes dispensasjonssøknaden.



Det er en del høy vegetasjon på boligeiendommen mot gangvegen. Naboens hekk/busker ligger lavere.

Administrasjonens vurdering

Tiltaket er vurdert til å være i strid med reguleringsbestemmelsene grunnet etablering av takterrasse på en bolig i en etasje. Taket blir flatt og det blir seende ut som en andre etasje. Det søkes om dispensasjon fra berørte bestemmelser. Bakgrunnen for etableringen av takterrassen er ønsket om utsikt til sjøen da omkringliggende vegetasjon har vokst slik at utsikten har blitt dårligere. En god del av vegetasjonen (hekk og busker) mot vegen er på egen tomt. Vegetasjon på den andre siden av vegen består av høye trær.

Ved å beskjære buskene vil det gi bedre utsikt, men samtidig gi mer innsyn fra gangvegen inn mot egen hage og bolig. Det er en ganske vanlig problemstilling da desto mer utsyn en uteplass har vil den også få mer innsyn mot plassen. Ved å komme høyere enn omgivelsene vil innsynet og opplevelsen av innsynet bli redusert. Problemstillingen da kan bli at innsynet mot naboer kan bli ganske vesentlig og påtrengende. Ovenfor naboer er det bare nabo mot sør vest som kan bli berørt. Denne naboen har sitt uteområde vest og sør for egen bolig, slik at innsynet fra takterrassen blir antagelig veldig lite eller fraværende.

Bestemmelsen om takform og takvinkel er for å skape mer enhetlig bebyggelse og en forutsigbar høyde på bebyggelsen. Etablering av flatt tak og da tilhørende takterrasse er et avvik i forhold til dette. Takterrassen vil skille seg ut i omgivelsene ettersom bebyggelsen består at boliger med saltak og valmtak.

Nærområdet består av boliger med en etasje der noen har en sokkeletasje. Dette for å ikke ha en høy bebyggelse i forhold til terrenget. Måten tilbyggets takterrasse er på gjør at det får et uttrykk som en andre etasje til boligen og vil skille seg vesentlig ut i bebyggelsen ved at den kommer betydelig høyere opp som et etasjeplanet høyere enn de andre boligene.

Tiltakets forhold til Plan- og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter må også vurderes i dette tilfellet. Tilbygget er plassert i forlengelsen av boligen og er ikke i hele bredden av boligen. Deler av takterrassen blir da ikke «skjult» av taket, men bryter med taket. En bedre løsning ville vært å plassere tilbygget mer i midten av boligen og slik at glassgjerdet vil bryte mindre med taket. Da er også mulig å bygge mer av takterrassen inn over eksisterende bolig, men det er avhengig av hvordan den eksisterende takkonstruksjon er bygd opp. Ved å plassere den i midten vil den heller ikke se ut som en «kloss» som stikker ut.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For dette tilfellet kan ikke se at fordelene er større enn ulempene, selv om naboene ikke kom med noen merknader til tiltaket, heller ikke etter at det ble sendt ut nytt nabovarsel i forbindelse med dispensasjonssøknaden. Tilbygget skiller seg negativt ut i bebyggelsen med sin plassering og form. Prosjekterende og tiltakshaver bør tilstrebe en bedre løsning som passer bedre med den eksisterende boligen og som ikke blir så fremtredende for omgivelsene.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan
- 2 Tegninger