

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

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 tilsvaer 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. Terrengstiger 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.