Arkiv: 2020/6059-5
Dato: 12.08.2020
Saksbehandler: Mari Sørli

ØRLAND KOMMUNE

# SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| | Planutvalget | |

## KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG PÅ 166/23 - IVERS VEI 12, BREKSTAD

**Kommunedirektørens innstilling**
Ørland kommune ved Planutvalget tar ikke klagen til følge, men etter fornyet gjennomgang av saken tilføyes et nytt vilkår i vedtak av 23.06.2020. Klagen sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Følgende vilkår legges til vedtak om rammetillatelse:

- Det skal benyttes stående trekledning på boligens hovedvolum.

**Vedtaket som er påklaget:**
Planutvalget fattet i møte 23.06.2020 i sak 20/29 følgende vedtak:

> *Ørland kommune ved planutvalget gir rammetillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 166, bnr. 23. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.*
>
> *Vedtaket er fattet med følgende vilkår:*
> 1. *Det må ikke etableres installasjoner eller beplantning ved adkomst som hindrer fri sikt mot gang- og sykkelvei.*
> 2. *Forstøtningsmur og fylling må holdes innenfor eiendomsgrensene.*

**Klagen:**
Den 12.07.2020 mottok vi en felles klage på vedtaket fra Terje Sigurdsen og Janne Karina Hovde Sigurdsen, Mette k. Høysæther og Jostein Høysæther, Tom G Kilaas og Janne Galåen.

<u>Begrunnelse for klagen</u>
Det vises til klagen i sin helhet. Klagen er omfattende men er hovedsakelig begrunnet med følgende punkter:

- Nabomerknader og innsigelser er ikke tatt til etterretning
- Det er utelatt opplysninger i saksframlegg og gitt feilopplysninger
- Bestrider administrasjonens vurdering av pbl. § 29-4. Utforming, høyde og innsyn (vindu i nord-vestlig hjørne vil føre til opplevelse av å bli overvåket) medfører vesentlige ulemper (herunder tap av – sol og lysforhold) og verdiforringelse for

naboeiendommene. Ulempene er objektivt sett så betydelige at kommunen kan utøve skjønnet til å gi avlsag eller gi pålegg om endringer

- Pbl. § 29 – 2: bestrider at boligens utforming tilfredsstiller kravet til god visuell kvalitet i forhold til omgivelsene. Sidevolum med flatt tak har for stoert volum og dominerer uttrykket av boligen. Boligen vil skille seg ekstremt ut fra eksisterende bebyggelse
- Feilopplysninger på gammel/ny bolig. Det stemmer ikke at revet bolig var høyere enn prosjektert bolig.
- Avtrapping av eksisterende bebyggelse
- Ny gårdsplass og mur mot gangvei vil gi en uoversiktlig utkjørsel og fare for myke trafikanter.
- Avkjørsel bør flyttes til grense mot Ivers vei 10. Dette vil redusere lys- og støyplager for nabo, samt gi bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter.
- Byggegrense mot vei er ikke avklart. Krever dokumentasjon fra kommunen. På at byggelinje kan være kortere enn for eksisterende boliger i Ivers vei.
- Kjøring på eiendommen – Billysene vil sjenere. Den korte avstanden mellom boligene vil gi tunelleffekt.

Ønsket endring

Naboene understreker at de ikke har intensjon om å hindre en ny bolig, men krever følgende:

- Tomt og bolig senkes med inntil 1,5 m.
- Avkjørsel flyttes til grense mot Ivers vei 10
- Vindu i nord-østlig hjørne på vegg mot nord fjernes
- Dokumentasjon på at byggelinje kan være kun 5 meter.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar til klagen, og det vises til tilsvaret i sin helhet (vedlegg 2).

**Faktisk og juridisk utgangspunkt**

Klagens formelle side

Enkeltvedtak i byggesaker kan påklages. Dette fremkommer av pbl. § 1-9 jf. forvaltningsloven kap. VI om klage og omgjøring.

Klagen er levert innen klagefristens utløp, av personer med rettslig klageinteresse. Klagen skal realitetsbehandles. Kommunen kan oppheve, endre eller fastholde vedtaket. Dersom vedtaket fastholdes sendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Planstatus

Reguleringsplan for Brekstad sør – eksisterende boligbebyggelse (B11)

Relevante reguleringsbestemmelser

§ 3.3 - Bolighusene skal ha saltak
- Takvinkel B8, B9 og B11 skal være 22° - 40°

3.4 - Carport og garasje skal ha pulttak når disse er plassert inntil høyere husvegg

3.5 – Taktekkingen skal være av stein, og være i lyse farger fra rødt mot grått

§ 6.2 – Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med intensjonene i planen vist i illustrasjonsmaterialet.

Pbl. §29-4

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir bygningsmyndighetene hjemmel til å styre bl.a. byggverkets plassering på tomta, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde ved behandling av byggesøknader. Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a., oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde.

Dersom ikke annet fremgår av plan, kan byggverket ikke oppføres med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter. Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4, er gjennomsnittlig gesimshøyde mot vedkommende nabogrense, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs fasaden.

Foruten at pbl. § 29-4 gir hjemmel for å angi en ny plassering av bygningen, er det i rundskriv H-18/90, lagt til grunn at bestemmelsen også kan gi hjemmel for å påby en endret utforming av tiltaket:

> *Bygningsrådet må også – ved siden av å kreve selve plasseringen endret – i visse tilfeller kunne påby en endret utforming av huset såfremt grunnflaten i det vesentlige forblir uendret. […] En forutsetning for å kunne kreve et slikt alternativ må være at det medfører relativt små ulemper for byggherren i forhold til den fordel/nytte naboen(e) / omkringliggende strøk vil ha av løsningen.*

Spørsmål om endret plassering, høyde eller utforming etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd må avgjøres etter en interesseavveining der de ulemper tiltaket påfører omgivelsene skal avveies mot tiltakshavers fordeler ved å få plassert tiltaket som omsøkt. Denne avveiningen vil imidlertid først bli aktuell hvis tiltaket innebærer en kvalifisert ulempe for nabo. Videre kan avveiningen ikke innebære at tiltaket overhodet ikke lar seg realisere.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt. Dersom kommunen fatter vedtak om annen plassering eller høyde enn den som fremgår av søknaden vil dette kreve nærmere begrunnelse av kommunen.

Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, herunder også plan. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten. Dersom et tiltak overholder de krav til høyde og avstand som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, og for øvrig er i tråd med plan, så gir ikke denne bestemmelsen hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet.

Pbl § 29-2 - visuelle kvaliteter

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal alle tiltak etter loven ha gode visuelle kvaliteter. Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn.

Det følger av bestemmelsen at et tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

**Administrasjonens vurdering**

Byggegrense mot vei

Boligene i Ivers vei er omfattet av to ulike reguleringsplaner. Det er kun Ivers vei 10, 12 og 17, samt en del av Ivers vei 15, som er innlemmet i reguleringsplan for Brekstad sør. De resterende boligene i Ivers vei ligger i reguleringsplan for Hovde. Nederste del av Ivers vei er i plankart inntegnet som gang- og sykkelvei. Det er ikke byggegrense mot gang- og sykkelvei og det er dermed firemetersregelen mot tomtegrense (pbl. § 29-4) som er gjeldende. Det er derfor ikke inntegnet byggegrense mot vei for gjeldende eiendom. I reguleringsplanen for øvrig er byggegrensen mot kommunale veier av samme standard som Ivers vei, satt til 5 meter fra veiskulder (se vedlagt plankart). Det er dette som er lagt til grunn for nylig godkjent bolig på 166/41, Ivers vei 17. Det vil si at likhetsprinsippet, like tilfeller skal behandles likt, må tillegges vekt i behandlingen når det gjelder spørsmålet om byggegrense fra vei.

Adkomst

Naboene mener at adkomsten til eiendommen må flyttes til grensen mot Ivers vei 10. Ansvarlig søker har i sitt tilsvar til klagen skrevet at opprinnelig adkomst til eiendommen er ønsket for å begrense endringer av eksisterende situasjon. Plassering av adkomst ble nøye vurdert ved behandling av sak 20/29. Saksbehandler var på befaring på eiendommen sammen med representant fra kommunalteknikk. Der ble det vurdert at adkomsten slik den er planlagt ikke fører til dårlig sikt mot gang- og sykkelvei. Fasadetegninger viser at muren mot sjøsiden ikke trekkes helt fram til veiskulder, men stopper omtrent 1m menger nord enn sør-østlig hushjørne. Det innebærer at muren ikke vil være til hinder for sikt ved utkjøring. Muren blir ifølge tegningene ca. 1,2 m høy målt fra dekke på gang- og sykkelvei. Avkjøring ved grense mot Ivers vei 10 vil gi større problemer med sikt oppover Ivers vei på grunn av eksisterende vegetasjon og stakittgjerde i Ivers vei 10. Adkomst til 166/41 på motsatt side av gang- og sykkelveien er lagt lengst vest på tomta, ikke rett ovenfor planlagt adkomst til 166/23, Ivers vei 12, slik naboene har anført.

Pbl. §29-4 og naboulemper

Naboene har sådd tvil om administrasjonens vurdering av pbl. §2 9-4. Prosjektert bolig forholder seg til regelen om fire meter til nabogrense og boligen har gesims lavere enn ni meter og mønehøyde lavere enn åtte meter, selv om det måles fra laveste terreng på eiendommen. Reguleringsplanen stiller ingen krav til høyde for gjeldende tomt dermed er det maksimal høyde og gesims i plan- og bygningsloven som gjelder.

Videre har naboene reist tvil om måling og utregning av møne og gesimshøyde er riktig og de har stilt spørsmål ved begrepsbruken gjennomsnittlig terreng. Gjennomsnittlig terrengnivå er kotehøyden for gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningen. Faktum er likevel, som de selv påpeker i klagen, at ferdig gulv i hovedetasjen ligger på kote 7,5. Mønehøyde er satt til

6,88m fra ferdig gulv, altså kote 14,38. Gesimshøyden på bivolumet mot sjøen er satt til 6,15m fra ferdig gulv, det vil si 7,15m fra terreng på gårdsplass mot øst (sjøsiden). Naboene har imidlertid rett i at administrasjonen og ansvarlig søker har oppgitt feil høyde for tidligere bolig. Mønehøyde på revet bolig lå ifølge høydedata.no på kote 13,3. Det vil si 1,08 m lavere enn prosjektert bolig. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at mønehøyde på tidligere bolig ikke skal legge føringer for mønehøyde på ny bolig så lenge dette ikke er nedfelt i plan. Det var også denne vurderingen som ble lagt til grunn ved behandling av sak 20/29. Til sammenligning har Ivers vei 10 en mønehøyde som ligger på kote 15,7. Nylig godkjent bolig i Ivers vei 17 (166/41) får ferdig gulv på kote 7,7 og mønehøyde på kote 15,4.









Når det gjelder ulemper for naboer, herunder tap av utsikt, sol- og lysforhold, innsyn og anført problematikk med støy og sjenerende lys fra biler, har vi foretatt en konkret vurdering av hvilke ulemper naboer påføres.

I klagen ble det poengtert at tunelleffekt ikke er nevnt i tidligere saksframlegg. Det stemmer at ordet tunelleffekt ikke ble gjengitt i saksframlegget, men temaet med ulempe i form av sjenerende billys- og lyd ble drøftet. Flyfoto fra Ivers vei viser tidligere garasje på eiendommen plassert nært grense mot Nothenget 20 med garasjeport mot vest og biloppstillingsplass mellom boligene i Ivers vei 12 og nothenget 20. Revet bolig hadde en avstand til nabogrense på om lag seks meter. Hjørnet lengst nord på hovedvolumet på omsøkt bolig får en avstand til nabogrense på fire meter. Bivolumene vil ha en avstand på ca. 6,6 m. Det er nærliggende å tro at tidligere situasjon har medført tilsvarende billys inn mot uteplass/stue på Nothenget 20 ved inn- og utkjøring og samme «tunelleffekt» som det henvises til i klagen uten at dette er blitt problematisert tidligere. Det er heller ikke beskrevet i klagen eller nabomerknaden at det har vært et problem tidligere. Det er beskrevet som et problem som følge av plassering og utforming på ny bolig. Ansvarlig søker har svart at fremstikkende og skråstilt inngangsparti vil bidra til å redusere beplantning av lyd.

Vi kan ikke se at situasjonen endres vesentlig. Målinger på høydedata.no viser at tidligere gårdsplass på nedsiden av bolig lå på kote 6,5. Snittegninger viser at ny gårdsplass i front blir liggende på kote 6,6 – 6,7 bort til nabogrense mot nothenget 20. Derfra vil den skråne gradvis opp til kote 7,4 ved inngangsparti og videre til 7,5 ved garasje. Til sammenligning hadde tidligere biloppstillingsplass mellom bygningene en gradvis helning fra kote 6,5 til kote 7,2. Terrenget her heves med andre ord svært lite. Prosjektert adkomst vil etter vår mening ikke føre til sjenerende lyd og lyspåvirkning utover det man må påregne i et boligstrøk, og ikke i særlig større grad enn tidligere situasjon. Å kreve at terreng og bolig senkes med inntil 1,5 m vil føre til større terrenginngrep, noe vi i de fleste byggesaker bestrebe å unngå. Administrasjonen mener at det ikke er grunnlag for å kreve at terreng og bolig senkes.

Innsyn - Vindu i andre etasje på boligens nord-østlige hjørne åpner for innsyn mot utearealene i Nothenget 20 og 18. Det er ikke uvanlig at boliger i tettbygde strøk har vindu med innsyn til uteplass hos nabo. I et regulert boligfelt må man påregne en viss grad av innsyn fra sine nærmeste naboer.

Utsikt - Omsøkte bolig i to etasjer vil føre til at klagere i Ivers vei 10 og Nothenget 15 og 17 mister noe utsikt ned til sjøen, samt at omsøkte bygning sammenlignet med tidligere bolig på eiendommen medfører en noe mer innelukket følelse, men administrasjonen mener at dette er noe som må anses som påregnelig i tettbebygde strøk, og har ikke vurdert det som et kvalifisert tilfelle av utsiktsforringelse, eller betydelig ulempe.

Administrasjonen har forståelse for klagers anførsler, men da eiendommen er avsatt til boligformål må det være påregnelig for klager at det vil kunne komme søknader om endringer på naboeiendommen som vil medføre endringer for klager, både med tanke på tap av utsikt, økt innsyn, reduksjon av lys og luft og påvirkning fra personbiler i form av lys og lyd. Administrasjonen står fast ved sin tidligere vurdering og kan ikke se at det foreligger «tungtveiende hensyn» som gjør at omsøkte bygningsutforming og plassering ikke kan godkjennes.

<u>Pbl. § 29-2 og reguleringsplanens bestemmelser</u>
Administrasjonen bestrider ikke at omsøkt bolig får et stort volum. Boligens totale bygningsvolumet bidrar imidlertid ikke til at boligen skiller seg vesentlig ut i omgivelsene. Det har foregått en betydelig endring i området etter at reguleringsplanen ble godkjent, og flere andre boliger har som tidligere påpekt, og som ansvarlig søker har poengtert i sitt tilsvar, tilnærmet like store volum totalt sett. Dette gjelder blant annet Ivers vei 10 og nylig godkjent bolig i Ivers vi 17.



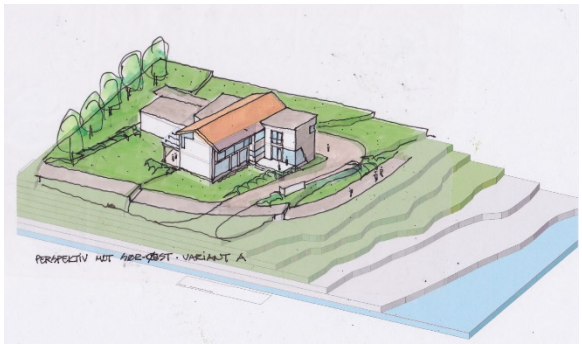


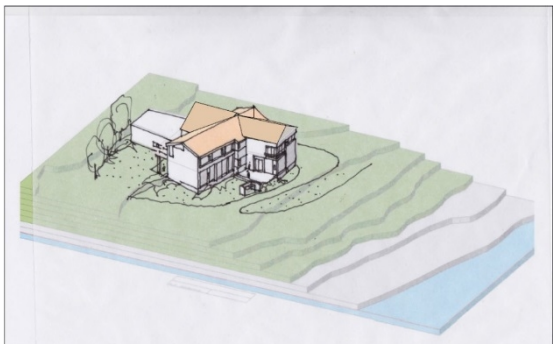
Møneretning – eiendommen har ikke angitt møneretning i reguleringsplanen. Arkitekt og ansvarlig søker har beskrevet at valgt møneretning er en bevisst løsning for å formidle overgangen fra møneretningen langs Ivers vei over til møneretningen langs sjøsiden/gangvei. Administrasjonen oppfatter dette som et virkemiddel som bidrar til å knytte boligen til eksisterende bygningsmiljø.

Bygningen vil skille seg ut noe fra eksisterende bebyggelse i området på grunn av takform på bivolum og fasadeuttrykk. Området består hovedsakelig at saltakshus med noen tilfeller av valmtak og ett tilfelle med flatt tak. Vi vil minne om at det ikke er krav til at en ny bygning skal være lik sine omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Hvorvidt det avvikende uttrykket kan tolereres vil bli et skjønn.

Planutvalget må ta stilling til om flatt tak på bivolumene krever dispensasjon fra bestemmelsen om takform eller ikke. Bestemmelsen om takform skal hovedsakelig ivareta estetiske hensyn og sikre ensartet bebyggelse. Planbestemmelsene sier ikke noe om takform på tilbygg utover at garasjer som plasseres inntil høyere husvegg skal ha pulttak. Det er åpnet for at frittstående garasjer kan ha flatt tak, noe tidligere garasje på eiendommen også hadde. Det kan tolkes som at andre takformer på mindre deler av bygg ikke utelukkes fullstendig. Garasjen er prosjektert med flatt tak, men er plassert inntil et bivolum i én etasje med flatt tak. Garasjen plasseres teknisk sett da ikke inntil høyere husvegg og administrasjonen har vurdert at bestemmelsen om pulttak derfor ikke kommer til anvendelse.

Ved forrige planutvalg ble det diskutert hvor stort grunnareal bivolumene med flatt tak utgjør sammenlignet med grunnflaten på hovedvolumet med saltak. I den sammenheng vil administrasjonen bemerke at det ikke bare bygningsvolumenes grunnflate som avgjør om boligen totalt sett vil oppleves som et saltakshus. Volumenes plassering i forhold til hverandre, høyden på volumene, vindusutforming og plassering, samt materialbruk, er med på å danne boligens helhetsinntrykk. Arkitekt og ansvarlig søker har anført at bygningsanlegget er tenkt og utformet ut fra ideen om et tydelig skille mellom hovedvolum og sidevolum. Med saltak på hele boligen mener han at det blir både unødvendig stort volum og uklar bygningsmasse.





Administrasjonen har på bakgrunn av klagen vurdert situasjonsplanen og hustegningene på nytt, og holder fast ved og viser til våre tidligere vurderinger av tiltakets visuelle kvaliteter:

*Administrasjonen mener at den omsøkte boligens hovedvolum binder boligen til omgivende bebyggelse. Den er ikke lik omkringliggende boliger, det er heller ikke krav til, og den er større enn revet bolig var. Vi mener likevel at boligen forholder seg til og harmonerer med omgivelsene samtidig som den innfører kontraster og variasjoner til bygningsmiljøet, og er et uttrykk for sin tid. Videre viser boligen en god orientering på tomta med uteplasser med gode sol- og vindforhold.*

Vi har konkludert med at huset helhetlig sett oppleves som et saltakshus, og mener at tiltaket ikke betinger dispensasjon fra bestemmelsen om takform. Samtidig mener vi at kontrastene fremstår nettopp som faglig begrunnede valg.

Administrasjonen kan til dels være enig i at bivolumet med flatt tak mot sjøen blir noe stort og dominerende, og ser at det kunne hatt noe redusert areal. Vi finner det derimot ikke som et så tungtveiende hensyn at boligen ikke kan godkjennes som omsøkt.

Vi ser likevel at det er noe usikkerhet knyttet til materialbruk. Materialbruk kan bidra til å ytterligere forsterke tilknytningen til eksisterende bygningsmiljø, og opplevelsen av huset som saltakshus. Administrasjonen mener at stående trekledning på hovedvolum vil bidra til å binde boligen til omgivende bygningsmiljø i større grad og vil derfor anbefale at det tillegges et vilkår om dette. Vi minner samtidig om at reguleringsbestemmelsene har fastsatt at det skal benyttes taktekking av stein i lyse farger fra rødt mot grått. Annen taktekking vil betinge dispensasjon.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres. Vi anbefaler at vedtaket fastholdes og klagen sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1 Klage på vedtak Rammetillatelse gnr 166 bnr 23
2 Kommentar til naboklager (29.07.20)
4 Ny utsikt fra stue vindu
5 Ny utsikt fra kjøkkenvindu
6 Ny utsikt fra lofte iversvei 10
7 Jostein Høysæter Svar på nabovarsel Ivers vei 12 sendt 30 april 2020
8 Særutskrift Rammetillatelse for oppføring av ny bolig - 166/23
9 Fasader
10 Situasjonsplan
11 Snitt
12 Snitt
13 Bolig Marianne og Ola D. Berg Snitt 1 m_Ivers vei 10(23.04.20)