

Ørland kommune

Postboks 43

7159 Bjugn

Brekstad 10.07.20

FELLES KLAGE PÅ VEDTAK I SAK PS 20/29

RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NY BOLIG 166/23

Søknad om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med sammenbygd garasje på eiendommen gnr 166 bnr 23, Iversvei 12 på Brekstad ble behandlet i Planutvalget 23.06.20. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Ingen av våre innsigelser er tatt til etterretning. Ny bolig kan ikke godkjennes slik tiltakshaver har planlagt den. Vi mener at det hjemmel for å gi avslag eller gi pålegg om endringer.

Det argumenteres med at ulempene ikke er større enn hva naboene må avfinne seg med. Dette er vi uenig i. Vi mener at det er avgjørende grunner som taler imot oppføring av boligen slik den er planlagt. Utforming, høyde og innsyn medfører vesentlige ulemper og verdiforringelse for naboeiendommene.

Vi bestrider at boligens utforming tilfredsstiller kravet til god visuell kvalitet i forhold til omgivelsene. Vi er ikke enige i at boligens hovedvolum binder boligen til omgivende bebyggelse. Både volum og form gjør at boligen skiller seg alt for mye ut fra omgivelsene.

Det er utelatt vesentlige opplysninger i saksframlegget, det er gitt feilopplysninger, manglende dispensasjon og vi er uenige i vurdering av lov- og regelverk.

Naboene krever:

- Tomt og bolig senkes med inntil 1,5 meter
- Flytting av avkjørsel til grense mot nabo i Iversvei 10
- Fjerning av vindu i nord-østlig hjørne, på vegg mot nord
- Dokumentasjon fra kommunen på at byggelinjen kan være kun 5 meter/avkorting av boligens sydlige del

Vedtak i Planutvalget 23.06.20: 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.

Manglende vedlegg i saken

Fra Mette K. og Jostein Høysæter i Nothenget 20 ble det sendt inn to brev til kommunen. Hovedbrevet «Svar på nabovarsel for bygging av bolig i Iversvei 12» datert 30.04.20 (se vedlegg) lå ikke med som vedlegg i saken til møtet 23.06.20. Brev nummer 2 «Tillegg til høringsuttalelse» datert 12.05.20 (se vedlegg) som omhandler økt fare for myke trafikanter ved utkjørsel var med i saken til møtet 23.06.20. I brevet som manglet var det skissert forslag til konkrete tiltak som ville redusere de vesentlige ulempene som følge av den nye boligen.

Vesentlig ulempe § 29-4 Plan -og bygningsloven

Vi bestrider administrasjonens vurdering av § 29-4 i Plan -og bygningsloven. Naboene er innforstått med at man må akseptere en viss ulempe, men mener at den nye boligen totalt sett påfører oss betydelige ulemper og at alle tiltakshavers ønsker ikke kan imøtekommes. Det argumenteres med at ulempene ikke er større enn hva naboene må avfinne seg med. Dette er vi uenig i. Vi mener at det er avgjørende grunner som taler imot oppføring av boligen slik den er planlagt. Utforming, høyde og innsyn medfører vesentlige ulemper og verdiforringelse for naboeiendommene. Vi mener ulempene objektivt sett er så betydelige at kommunen kan utøve skjønnet til å gi avslag eller gi pålegg om endringer.

Dette er for øvrig et etablert boligfelt og dette prosjektet representerer ingen fortetning i området.

Følgende vil redusere ulempene betydelig:

- tomt og bolig senkes med inntil 1,5 meter
- flytting av avkjørsel til grense mot nabo i Iversvei 10
- fjerning av vindu i nord-østlig hjørne, på vegg mot nord
- avklaring av byggelinje mot sør/avkorting av boligens sydlige del

Naboene er av den oppfatning at det påviselig foreligger betydelige ulemper for naboeiendommene og mener at kommunen ihht pbl. § 29-2 skal kreve senkning av tomt og lavere høyde på bolig.

Boligens utforming ifht omgivelsene § 29-2 Plan -og bygningsloven

Vi bestrider at boligens utforming tilfredsstiller kravet til god visuell kvalitet i forhold til omgivelsene. Vi er ikke enige i at boligens hovedvolum med saltak binder boligen til omgivende bebyggelse. Sidevolumene har flatt tak, har for stort volum og dominerer uttrykket av boligen. Både volum og form gjør at boligen skiller seg alt for mye ut fra omgivelsene. Vi bestrider at boligens utforming tilfredsstiller kravet til god visuell kvalitet i forhold til omgivelsene. Det er ikke riktig at boligen forholder seg til og harmonerer med omgivelsene. Kontrastene og variasjonen som denne boligen vil gi er for stor i omgivelsene.

Vi deler ikke synet på at bivolumene bidrar til å bryte opp og redusere volumet. Høyden på bivolumet (flatt tak) mot øst er så høy (6,1 m fra kote 7,5) at sett fra gangvei fra nordsiden/sentrum vil det dominere fullstendig, som en ruvende firkantet kloss. Den nye boligen vil skille seg ekstremt ut fra eksisterende bebyggelse og fremstå som et fremmedelement i boligfeltet. Boligens volum virker å være for stor for omgivelsene til tomte. Som et minimum må tomt og boligen senkes.



Når man kommer gående fra sentrum vil den nye boligen skille seg veldig ut fra eksisterende bebyggelse og fremstå som et fremmedelement i boligfeltet, som en ruvende firkantet kloss. At en liten del av boligen har saltak vil ikke dempe dette inntrykket.

Vi stiller oss uforstående til administrasjonens vurdering av hvordan den nye boligen vil gli inn i den eksisterende bebyggelsen. Den nærmeste bebyggelsen er ensartet og består av småboliger. Den nye, ruvende boligen vil ikke gi en positiv variasjon men skille seg alt for mye ut og vil ikke

gli inn i omgivelsene. Det er for øvrig vanskelig å forstå hvordan en bolig (167/24) som heller ikke passer inn i området blir trukket frem som et positivt eksempel.

Naboene er av den oppfatning at tiltaket ikke tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 og mener det bør være en del av grunnlaget for å avslå søknaden.

Høyde på gammel/ny bolig- feilopplysning

Boligen som er revet var ca 6 meter over kote 7,3. Taket på Nothenget 20 (4,6 m over kote 7,3) tangerte øvre del av vinduet i 2. etg på den revne boligen. Fra dette punktet var det ca 1,5 meter til høyeste punkt på taket til den revne boligen. I saksframlegget står det at den revne boligen var høyere enn den nye. Uddu skriver også det i sitt brev datert 05.05.20. Dette er direkte feilopplysning. Den nye boligen er 6,9 meter over kote 7,5. Altså er den nye boligen minimum en meter høyere enn den gamle. Dette kan dokumenteres av bilde under som er tatt før rivning.



Nothenget 20 (til venstre) er 4,6 m høyt over kote 7,3. Boligen i Iversvei 12 (til høyre) før rivning, ca 1,5 meter høyere enn Nothenget 20. Den nye boligen vil være ca 2,5 meter høyere enn Nothenget 20.



Stangen som holdes har tilnærmet samme høyde som nord-østre hjørnet på bivolumet til den nye boligen. Oppfylld av tomt/kote 7,5 er innregnet. Her ser man også tilnærmet hvor på tomten det nord-østre hjørnet kommer.

I saksframlegget opereres det med «gjennomsnittlig» terreng. Det kommer ikke frem om dette er etter at massene er tilkjørt. Det er et faktum at ferdig gulv i hovedetasjen i den nye boligen ligger på kote 7,5, altså over gulvet i Nothenget 20 som er på kote 7,3.

Lengde på høyeste del på gammel/ny bolig

Lengden på den høyeste delen av boligen som er revet var 7,5 meter ene veien og 4 meter andre veien. Den nye boligen er 19 meter den ene veien og 15 meter (høyde bolig 6,1 m) den andre veien. Den nye boligen er betydelig større. Dette gir et klart bilde av hvor mye den nye boligen vil genere naboene i forhold til den gamle.

Avtrapping av eksisterende bebyggelse

Den nærmeste boligrekken, Nothenget 14-20, ble avtrappet mot Iversvei 12. Slik at nr 20 ligger lenger fra sjøen enn nr 14. Dette for at Iversvei 12 skulle få bedre utsikt mot nord. Dette ble opplyst av kommunen når eier av Nothenget 20 kjøpte boligen. Hjørnet på bivolument vil ligge minst 4 meter nærmere sjøen enn den gamle boligen. Avtrappingen gjør at den nye boligen får et svært dominerende preg fra gangstien og blir veldig synlig fra Nothenget 14-20. En senkning av tomt og bolig vil trolig dempe inntrykket av den nye boligen.

Terreng mot sjøen

Kommunen skriver: «Terreng heves noe mot sjøen». Det er angitt nøyaktig høyde på bolig, men det nevnes IKKE at gårdsplassen mot sjøen ligger på kote 7,0. Dette tildekker problemet med høy mur mot gangvei som er påpekt i høringen. Den høye muren vil gi en uoversiktlig utkjørsel og en økt fare for myke trafikanter.

Avkjørsel

Under høringen kom det innspill om å endre avkjørsel til vest side av tomta, mot grense til Iversvei 10. En slik flytting av avkjørsel vil gi redusert lys- og støyplage for naboene.

Planlagt utkjørsel vil utgjøre en fare for myke trafikanter. Vi er ikke enig i kommunens vurdering av trafiksikkerheten. En flytting vil være bedre for myke trafikanter på vei/gangvei.

I tillegg kommer det en stor bolig med utleieleilighet på andre siden av veien. Det må være en fordel å ikke ha to utkjørsler på samme sted, ut på en gangvei.

I vedtaket står det som vilkår at det ikke skal etableres innstallasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt mot gang- og sykkelvei. Dette er et vilkår som det ikke vil være mulig å etterprøve. Hvem har kapasitet i kommunen til å følge opp slike vedtak? Det finnes bare en løsning på dette og det er å senke tomta slik at man unngår den høye støttemuren, som utgjør en fare for de myke trafikantene.

Byggelinje

Iversvei 10 hadde byggelinjen med i sin innsigelse. Vi mener at dette ikke er avklart. Byggelinjen vil ha stor betydning for deres sjøutsikt og verdi. Den nye boligen vil ha en byggelinje på 5 meter. Vi krever dokumentasjon fra kommunen på at byggelinjen kan være kortere enn på de eksisterende boligene, der byggelinjen er 15 meter. Dersom byggelinjen er lengre enn 5 meter, må boligens sydlige del kortes inn. Dette vil ha stor positiv betydning for sjøutsikten fra Iversvei 10.

Kjøring på tomta

Vi mener at administrasjonen bagatelliserer kjøringen på eiendommen. Å bruke opplyst gårdsplass og hekker som tiltak mot sjenereende billys holder ikke mål. Lysene vil sjenere i skumring og mørke. Dagens billys er kraftigere enn før slik at opplyst gårdsplass gir liten eller ingen effekt. Det er også et faktum at det ikke er bladverk på hekker osv når det har blitt mørkt på kveldene. Heving av tomta forsterker også problematikken.

I høringen er det påpekt fra nabo at det vil bli «tunelleffekt» mellom Iversvei 12 og Nothenget 20. Dette er ikke engang nevnt i saksframlegget. Den korte avstanden mellom boligene vil gi støyen fra bilene «tunelleffekt». Løsningen på dette er å flytte avkjørselen mot grensen mot Iversvei 10, med direkte innkjøring i garasjen på sørside av boligen. Dette løser problemet med «tunelleffekt» og generende billys for alle naboene.

Innsyn

Administrasjonen mener at plassering av vinduet som vil være 4 meter over bakken, i nord-østlige hjørnet på nyboligen ikke vil være til større sjenanse. Dette er vi ikke enige i. For Nothenget 14-20 vil dette kunne gi en opplevelse av å bli overvåket, pga høyde og at det er et vindu på veggen mot nord i bivolument. Dette innsynet kan gi betydelig redusert bokvalitet for Nothenget 14-20. Dette var overhodet ikke noe problem med boligen som sto der tidligere. Boligen har godt med utsikt gjennom alle de andre vinduene som er i boligen. Løsningen er å fjerne vinduet.

Sol- og lysforhold

Det høyeste punktet på den nye boligen kommer 6 meter fra terrassen til Nothenget 20. Det høyeste punktet på den gamle boligen var 12 meter unna terrassen. Dette påvirker både sol- og lysforhold i stor grad.

Verditap

Vi har alle påpekt at det kan bli et verditap på våre boliger. Vi kan ikke se at arkitekt Uddu har foreslått vesentlige tiltak som reduserer eventuelle verditap for naboene.

Takform

Vi kan ikke se at det formelt er søkt om dispensasjon for manglende saltak på deler av boligen.

Det er viktig for å oss å understreke at vi ikke har noen intensjoner om å hindre en ny bolig. Men vi kan ikke akseptere at vi blir påført vesentlige ulemper som følge av den nye boligen. Vi ønsker å komme i dialog med tiltakshaver for å komme frem til gode løsninger.

Vennlig hilsen

Janne Galåen, Nothenget 15 sign

Mette K. og Jostein Høysæter, Nothenget 20 sign

Tom G. Kilaas, Nothenget 17 sign

Terje og Janne Karina Hovde Sigurdsen, Iversvei 10 sign

Vedlegg:

- 1) Svar på nabovarsel for bygging av bolig i Ivers vei 12
- 2) Tillegg til høringsuttalelse til sak nr 20/3661