

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
20	125	0	0
Bygningsnr	Bolignr		

Kommune Ørland
Adresse Skogveien 10, 7160 BJUGN

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål
Næringsgruppe: X Bolig
Bygningstype: 111 Enebolig
Anleggstype: Andre
Formål: Bolig
Beskrivelse av bruk: Oppføring av enebolig

TILTAKSHAVER

Navn Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø
Telefon 97599313
Mobiltelefon 97599313
E-postadresse haraldkane@gmail.com
Adresse Strandkanten 17, 7160 BJUGN

ANSVARLIG SØKER

Navn DAKARK AS
Kontaktperson Yngve Koppen
Telefon 70189060
Mobiltelefon 95991457
E-postadresse yk@byggmann.no
Adresse Flyplassvegen 22, 6040 VIGRA

01.09.2020 13:45:05 AR387267920

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling?	Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?	Ja
Hvor mange merknader foreligger?	1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Anmerkninger fra tiltakshavere Skogveien 10 etter tilsvaer på nabovarsel fra Ingeborg Fjeld Ulgenes i Skogveien 12, datert 25.07.20.

Vi kan forstå at Ulgenes får en opplevelse av å få nedsatt bokvalitet etter å ha bodd ved siden av en ubebygd tomt i flere tiår og således hatt uhindret utsikt og solforhold mot vest. Derfor har vi har prøvd å hensynta både hennes og andre naboers sol- og utsiktsforhold i planleggingen av ønsket tiltak både når det gjelder plassering og utforming.

Ulgenes anfører at dispensasjon blir til ulempe for hennes eiendom med begrunnelse at tiltakets plassering vil påvirke kveldssol på hennes tomts uteareal og utsikt mot vest. Dette anser vi som en misforståelse av vår argumentasjon for dispensasjon. Det søkes ikke om dispensasjon for husplassering, men om konkret avvik fra fastbestemt takform på saltak tilsvarende 22 grader. Vår argumentasjon for at dispensasjon gir mindre ulemper når det gjelder sol og utsiktsforhold er begrunnet i at søkte takvinkel gir lavere silhuett. Flatt tak har ikke møne og således lavere høyde enn et saltak. Det er dette argumentet vi som tiltakshavere ønsker vektlagt i dispensasjon når det kommer til større fordeler enn ulemper for samtlige naboer. Generell ulempe i form av kveldssol- og utsiktsforringelse direkte via vår tomt kan ikke unngås i sin helhet når det skal bygges hus på tomten. Vi oppfatter at det er disse generelle ulempene om påklages av Ulgenes.

Videre anføres det at «Tiltakets utforming og ulemper for naboer kommer ikke tilfredsstillende frem i oversendte nabovarsel». Deretter vises det til bilder med inntegnet felt som prøver å vise utsiktsforringelse og ulemper, samt forslag til hvordan ulemper kan reduseres.

I tilsvaer til dette bemerker vi at i nabovarsel ble det vedlagt ordinært terrengsnitt med MOH, plantegninger, fasadetegninger og inntegnet situasjonskart for tiltaket, samt argumentasjonspunkter for dispensasjonssøknaden iht til ønsket takform. Ugenes sine bilder som prøver å visualisere bygningsvolumet er ikke i målestokk og synes å gi et veldig unøyaktig bilde av tiltaket.

Ulgenes ønsker videre at tiltaket skal justeres i form av plassering mindre enn 4 meter fra nabogrensen i bakkant av tomten slik at hun bevarer sikt til fjordutløpet. Hun viser ikke til en eventuell nabogodkjenning fra hjemmelshaver i Rådyrveien 2 på justering av byggegrenser.

I tilsvaer til dette bemerker vi at man har plassert huset så langt bak det er mulig innen gjeldende bygge/nabogrenser (4-meter mot Rådyrveien 2). Dette er en relativt stor tomt på over 1,5 mål som allerede har majoriteten av arealet på fremsiden av tiltaket hvor Ulgenes beholder utsikt over.

Ulgenes anfører også at reguleringsplanens §10 og § 11 angir at nye boliger skal utføres i 1 etasje med en gesimshøyde på 3,5 meter og at dette vil være en betydelig bedre løsning for hennes eiendoms solforhold og utsiktsforhold.

I tilsvaer til dette bemerker vi at det her utelates å referere til at §§ 10 og 11 også angir at det kan anlegges underetasje (sokkel, kjeller), samt avvik fra etasjetall uten at det spesifiseres gesimshøyde. Samtlige boliger i nærområdet har fått godkjent sokkeletasje og således vil likhetsprinsippet være gjeldende for Skogveien 10. Terrenget i Skogveien 10 har en utforming, som på lik linje med øvrig bebyggelse, ligger til rette for sokkel. Det bemerkes også at Ulgenes oppgir at tiltaket har høyere gesimshøyde enn på selve hustegningene som var vedlagt i nabovarselet, og hun ikke tar utgangspunkt i ferdig planert terrengs gjennomsnittlige mål rundt bygningen. Gesimshøyde på tiltaket må i tillegg ta hensyn til gjeldende byggetekniske krav jfr. Tek17 når det gjelder dimensjonering og isoleringsgrad av etasjeskiller og takkonstruksjon, og kan således ikke føye seg til byggekrav gjeldene fra 1980. Ved anvendelsen av eldre reguleringsplaner må man se hen til samfunnsutvikling og gjeldende krav for nybygg på eiendommer som omfattes av en eldre plan.

Oppsummering

Anmerkning fra Ulgenes handler om at hennes bolig i Skogveien 12 mister mindre deler av sin utsikt som går direkte over undertegnede tomt, og at et bygg plassert på nabotomten vil forringe kveldssol. Dette har vi forståelse for at oppleves som en ulempe etter hun har vært så heldig å ha bodd i flere tiår uten nabobygg.

Samtidig er dette en naturlig og uunngåelig konsekvens av nabobebyggelse og å bo i et byggefelt. Den generelle «ulempen» med mindre endringer av utsikt/solforhold fordi det bygges et hus på en eksisterende og godkjent tomt i et byggefelt kan ikke vektlegges som et valid argument i en byggesak. Ulgenes eier ikke utsikten over tomten i Skogveien 10 og kan følgelig ikke påberope seg rettigheter på denne eller argumentere dette som en «betydelig ulempe» iht byggesøknaden, husplassering eller aktuell dispensasjon. Vi oppfatter heller ikke dette som et argument mot dispensasjon for takvinkel, da ulempen med et flatt tak i praksis ikke overstiger ulempen med saltak hva gjelder påklagd forringelse av utsikt eller solforhold. Boligen blir høyere med saltak enn flatt tak. Når det kommer til Ulgenes ønskede justering av plassering utover byggegrenser mot Rådyrveien 2, så har ikke vi som tiltakshavere rettigheter til dette. Vi har imidlertid plassert huset så langt bak på tomten som mulig innenfor grensene for imøtekomme mest mulig bevarelse av hennes utsikt over vår tomt. Vi anser derfor at planlagt takvinkel og plassering på tiltaket minimerer ulempene nybygget vil ha for Skogveien 12.

Vi vil til slutt anføre at samtlige andre 7 naboer som er varslet var svært positive og entusiastiske til tiltaket. Tilbakemeldingene på utformingen har vært at dette vil føre til et løft for området.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om tillatelse til oppføring av enebolig

REDEGJØRELSE:

Det søkes om tillatelse til oppføring av enebolig over to etasjer; kjeller og hovedetasje. Bygget er tegnet i en moderne stil noe som gjenspeiles i former og linjer i fasade, samt bruk av glassfelt og materialvalg i fasade. De overordnede proporsjoner for bygget er likevel like som tradisjonelle bygg og i tråd med omkringliggende bebyggelse. Bygget oppføres i tradisjonelle materialer som mur og treverk. Det vises for øvrig til vedlagte kart og tegninger.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon for planbestemmelse § 11 "Maksimal gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 meter" samt § 12 "Bygningen skal ha saltak..."

(Det kan argumenteres for at det ikke behøves dispensasjon fra § 11 da huset har 2 etasjer.)

Begrunnelse

Formålet med bestemmelser om at takutforming må generelt antas å være estetiske hensyn og ønsket om å sikre et helhetlig inntrykk på bebyggelsen i området. Reguleringsplanen for Botngård sentrum nord omfatter et område med eldre etablerte boliger fra 70- og 80-tallet bygget etter norm og stiluttrykk vanlig for tidsperioden. I bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008), understrekes det at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. En høy terskel for dispensasjon i pbl. har derfor ikke til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av eiendommer som omfattes av en eldre plan. Søkte bolig oppføres på den siste ubebygde tomten i feltet og har et moderne arkitektonisk uttrykk, materialvalg og utforming som er i tråd med- og vanlig i dagens standard for nybygg. Boligen vil representere et moderne arkitektonisk formspråk som tilpasser seg godt inn i landskapet, harmonerer med eksisterende bebyggelse og terrenget for øvrig. Områdets helhetlige og estetiske beskaffenhet synes heller ikke vesentlig utfordret med søkte bolig. Det bemerkes at det er allerede etablert variasjon i bebyggelse og takutforming. I aktuell og nærliggende reguleringsplan/bebyggelse er det flere «avvik» fra krav om saltak som takutforming og fra konkret takvinkel. Når det gjelder gesimshøyde ønsker vi at det tas hensyn både til at tekniske krav ut ifra dagens standard til isolering av tak og etasjeskiller fordrer høyere byggehøyde enn for 40-år siden, samt at på flatt tak-konstruksjon vil gesims utgjøre topp-punkt på huset (versus mønehøyde på saltak). Basert på argumentasjonene ovenfor opplever ikke søker at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt som følge av at dispensasjon gis.

Ulempen med å gi dispensasjon antas på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Reguleringsplanen omfatter et område med eldre etablerte boliger og senere avgjørelser knyttet til lignende dispensasjon vil dermed være begrenset. Det bemerkes også at det er allerede bygd eneboliger, rekkehus og tilbygg med ulik takkonstruksjon (inkl. flatt tak) i området både på gjeldende reguleringsplan, samt reguleringsplan vest og nord for eiendommen. Grunnlaget for likhetsprinsippet for dispensasjon er allerede lagt i så henseende. Med tanke på en hensiktsmessig samfunnsutvikling, nye standarder for nybolig og moderne arkitektonisk uttrykk anses også en dispensasjon klart fordelaktig for området. Når det gjelder hensyn til nabobebyggelse så bemerkes det at om huset oppføres i saltak ville bygget totalt sett hatt en større negativ påvirkning på lys og utsikt enn slik som søkt. Av hensyn til naboers utsikt og områdets beskaffenhet vil derfor søkte tiltak være mer fordelaktig enn ulempe for naboboliger. Tiltakets flate tak gir bygget en lav silhuett i landskapet og optimaliserer sol- og utsiktsforhold omkringliggende bebyggelse sammenlignet med skråtak.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Reguleringsplan for Botngård sentrum nord
Reguleringsformål	Bolig
Andre relevante krav	Utnyttelse er beregnet som U-grad (BTA/brutto tomt). Som brutto tomt er det beregnet inn 2,5m bredde veg i 40m lengde som gir et tillegg i tomteareal på 100m ² . Beregning er på konservativ side.
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent tomteutnyttelse (%TU)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	20 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 667,5 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 667,5 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	333,5 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	320 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	320 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	19,19 %
----------------------------	---------

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent kraftlinje i konflikt med tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)	Nei
Skred (TEK17 § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Kommunal vei
Er tillatelse gitt for kommunal vei?	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Beskrivelse	
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket. jf SAK10 kap. 10 og 11.

SIGNERT AV

YNGVE KOPPEN på vegne av DAKARK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

01.09.2020 13:45:05 AR387267920

01.09.2020 13:45:05 AR387267920

Filvedlegg:

Kvittering-for-nabovarsel-20200709-1803.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FOSEN VENTILASJON AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_BYGGTEAM FOSEN AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_FOSEN UTLEIE, SALG OG MONTERING AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_AUNHAUG MASKIN AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_AUNHAUG MASKIN AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FOSEN VVS AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_FOSEN VVS AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_FOSEN VENTILASJON AS.pdf

Tilsvar nabovarsel byggesak nytt hus 2020.pdf

1212_19_Situasjonskart 030720.pdf

Fullmakt tiltakshavere sign 310820.pdf

1212-19 Skogveien 10 BST 06072020.pdf

Nabovarsel-20200709-1803.pdf