

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BOTNGÅRD SENTRUM NORD (PLANID 1627001) FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG MED FLATT TAK - 20/125 - SKOGVEIEN 10

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 12 i reguleringsplan for Botngård sentrum nord, for oppføring av bolig med flatt tak på eiendommen med gnr. 20, bnr. 125.

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsen om takform blir tilsidesatt, men ikke vesentlig tilsidesatt. Faren for presedensvirkning er begrenset og fordelene er vurdert til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Sakens bakgrunn og innhold

DAKARK AS søkte den 01.09.2020 på vegne av Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø om tillatelse til å oppføre enebolig med flatt tak på eiendommen med gnr. 20, bnr. 125, Skogveien 10 i Bjugn. Bolighuset skal oppføres i en etasje pluss sokkel.



Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Botngård sentrum Nord (planID 1627001). I reguleringsplanens bestemmelser § 12 står det: «bygninger skal ha saltak. Bygningsrådet kan i

spesielle tilfeller godkjenne valmtak. Takvinkelen skal være 22°, dersom bygningsrådet ikke bestemmer noe annet.» Det er derfor søkt om dispensasjon for å oppføre en bolig med flatt tak.

Reguleringsbestemmelsene § 10 sier at bebyggelsen i området skal bestå av bolighus i én etasje med tilhørende garasjer. Samtidig åpner den for at det kan tillates innredet underetasje der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det. I § 11 står det at maksimum gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 m, men at mindre fravik av husplassering og etasjetall (sokkel,kjeller) kan tillates av bygningsrådet.

Omkringliggende bygningsmiljø består hovedsakelig av bygninger med saltak eller valmtak. Majoriteten av boliger i umiddelbar nærhet er oppført i en etasje pluss sokkel.

Dispensasjonssøknaden (vedlegg 1):

[...]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 [...] 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 beskaftenhet 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)...

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 [...] 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 beskaftenhet 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 for omkringliggende bebyggelse sammenlignet med skråtak.

Tidligere saksbehandling

I 2019 ble det omsøkt til utvidelse av tomta i retning nordøst. Begrunnelse for å få tilleggsarealet var at boligen da kunne plasseres lenger bak på tomta slik at utsikten til nabo skulle bevares i mest mulig grad. Søknad ble innvilget, oppmålingsforretningen er gjennomført. Omsøkt plassering for huset er 4m. fra denne nye grensen.

Merknad fra nabo:

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt vis. Nabo på 20/208 har levert en omfattende merknad. Merknaden omhandler i all hovedsak tap av utsikt som følge av plassering og høyde på omsøkt bolig. Hun har oppsummert merknaden sin slik:

Tiltaket må justeres for å redusere betydelige ulemper og nedsatt bokvalitet for min eiendom. Ved å plassere nytt bygg 3-4 meter bakover på tomten vil ulempene reduseres betraktelig i forhold til oversendte forslag. Bygget er plassert ca 25 meter fra eiendom i nord. 3-4 meter vil ikke ha tilsvarende ulemper som foreslåtte plassering har for min eiendom. Plassering mindre enn 4 meter fra nabotomt vil kreve dispensasjonssøknad. Brannkrav mot eksisterende nabobygg er ivaretatt som følge av avstand. Brannkrav kan ivaretas uten fordyrende løsninger. For å unngå heftelser på nabotomt vil prosjekterte ytterveggkonstruksjon ivareta nødvendig brannmotstand for å hindre brannspredning mot eventuell bebyggelse på nabotomt, og strålingsberegninger kan verifisere at brannmotstand er ivaretatt for mindre vindusfelt.

Merknaden ligger vedlagt i sin helhet (vedlegg 3).

Ansvarlig søker og tiltakshaver har forfattet et lengre svar til nabomerknad. De har oppsummert svaret som følgende:

Anmerkning fra Ulgenes handler om at hennes bolig i Skogveien 12 mister mindre deler av sin utsikt som går direkte over undertegneds 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 viser til svaret i sin helhet som ligger i søknad om tillatelse til tiltak, vedlegg 2.

Administrasjonens vurdering

Rettslig grunnlag for dispensasjon

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

Dispensasjonsvurderingen.

Hensynet bak kravet om saltak i reguleringsbestemmelsene er først og fremst å sikre en ensartet og harmonisk bebyggelse innenfor planområdet. Majoriteten av boliger i området har saltak eller valmtak. Det finnes eksempler boliger med flatt tak i området, men disse ligger et stykke unna og er ikke synlige fra eiendommen. Det betyr at hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen fortsatt gjør seg gjeldende. Spørsmålet er om hensynet blir *vesentlig tilsidesatt* dersom det innvilges dispensasjon for flatt tak.

Det flate taket vil skille seg noe ut i bygningsmiljøet. Tiltakshaver ønsker seg en bolig med et moderne arkitektonisk uttrykk. Som en hovedregel bør nye bygninger innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse. Administrasjonen vil påpeke at det hadde vært mulig å oppnå en moderne utforming også med saltak og mener at en moderne saltaksvariant hadde gitt en bedre løsning med tanke på bygningsmiljøet og arkitektonisk helhet, men på grunn av boligens øvrige utforming og slektskap til omkringliggende boliger gjennom sine proporsjoner og plassering, oppleves ikke takformen som en *vesentlig* tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen.

En klar fordel med å innvilge dispensasjon for flatt tak i dette tilfellet vil være at bygningens totale høyde derved blir lavere slik at utsikten for bakenforliggende eiendommer blir mindre redusert enn med saltak. Det vil også gi naboene bedre sol- og lysforhold. En ulempe ved å innvilge dispensasjon kan, som søker har påpekt, være fare for presedensvirkning. I dette konkrete tilfellet er det den siste ubebygde eiendommen i boligfeltet som bebygges. Det kan komme søknader om rehabilitering av hus eller at eldre boliger rives og det søkes om å oppføre ny bolig, og for slike tilfeller vil en dispensasjon i herværende søknad kunne danne presedens. Faren for presedensvirkning må likevel sies å være begrenset.

Søker har bemerket at det allerede er bygd eneboliger, rekkehus og tilbygg med ulik takkonstruksjon (inkl. flatt tak) i området, og har hevdet at grunnlaget for likhetsprinsippet for dispensasjon er allerede lagt. Til det må vi replisere at enhver dispensasjonssøknad skal vurderes konkret, og det er en forutsetning for likhetsprinsippet at det dreier seg om like saker både faktisk og rettslig. Det innebærer blant annet at det er tale om like forhold på samme tid. Det kan dessuten bare konstateres usaklig forskjellsbehandling der vilkårene for dispensasjon er vurdert å være oppfylt.

Vurdering av naboklage og tilsva

Søknaden viser at omsøkte plassering er valgt etter en helhetsvurdering hvor det er tatt hensyn til beboere som blir berørt av tiltaket. I nabomerknad har nabo foreslått at den omsøkte boligen flyttes 3-4 m lenger bak mot tomtegrense i nordøst. En slik flytting vil kreve dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29 – 4. Tiltakshaver og ansvarlig søker har ikke ønsket å søke om dispensasjon for å bygge nærmere tomtegrensen i nordøst enn fire meter. Dispensasjoner fra avstandskravet i pbl. § 29 – 4 behandles svært strengt og bør i det lengste unngås da en må anse at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbyggers og naboenes interesser. Administrasjonen er av den oppfatning at boligen har en god orientering på tomta og er enig i at det ikke er formålstjenlig å søke om dispensasjon for å bygge nærmere tomtegrense i nord.

Administrasjonen har forståelse for naboens opplevelse av å tape utsikt og solforhold. Den omsøkte eiendommen har stått ubebyggt i flere tiår, og en bolig på eiendommen vil medføre en

betydelig endring for nabo. Eiendommen er avsatt til boligformål, og det må derfor være påregnelig for nabo 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

I nabomerknaden er det argumentert for at den omsøkte boligen må reduseres til én etasje med den begrunnelse at gesims blir for høy. Nesten samtlige boliger i feltet er i likhet med omsøkte bolig oppført i en etasje pluss innredet sokkel. Dette gjelder også naboens bolig. Planbestemmelsen § 10 og 11 åpner for en slik løsning, og ettersom samtlige boliger er oppført på denne måten gjør ikke lenger hensynet bak bestemmelsen om en etasje seg gjeldende. Det vil da være urimelig å forvente at tiltakshaver skal forholde seg til kun en etasje. Dessuten vil en ny bolig med sokkel ha større grad av slektskap til omkringliggende boliger. Eiendommens beskaffenhet med lett skrånende terreng er også godt egnet for å bygge nettopp sokkelhus.

Maks gesimshøyde for 1 etasjes hus er regulert til 3,5 m, men samtidig kan mindre fravik av husplassering og etasjetall (sokkel,kjeller) tillates. Ettersom § 10 og 11 åpner for at det kan tillates innredet underetasje (sokkel) anser vi det ikke som nødvendig å søke om dispensasjon fra gesimshøyde når bolig i en etasje pluss sokkel godkjennes. Omsøkte boligs gesims blir liggende på kote 33,5. Naboens bolig har gesims på kote 31,3 og møne på kote 34,6. Administrasjonen mener at ny bolig med sokkel bør godkjennes.

Konklusjon

Hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt som følge av dispensasjon fra bestemmelsen om saltak, men ikke vesentlig tilsidesatt. Boligen oppføres på den siste ledige tomten i planområdet og faren for presedensvirkning vil derfor være lav.

Bygningens totale høyde blir lavere enn med saltak, slik at tap av utsikt for bakenforliggende bygninger blir mindre og sol- og lysforhold bedre. Ulempen er at takformen visuelt sett vil bryte med takformen på de omkringliggende boligene. Dette veies til en viss grad opp av boligens slektskap til de andre boligene gjennom sine proporsjoner og plassering. Fordelene er vurdert til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Administrasjonen er, under noe tvil, kommet fram til at dispensasjon fra bestemmelse om saltak for oppføring av bolig med flatt tak kan aksepteres.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad fra reguleringsplan for Botngård sentrum nord
- 2 5_KORR_Nabomerknader_Tilsvar nabovarsel byggesak nytt hus 2020.pdf
- 3 6_KART_Situasjonsplan_1212_19_Situasjonskart 030720.pdf
- 4 7_TEGN_TegningNyPlan_1212-19 Skogveien 10 BST 06072020.pdf
- 5 P_1
- 6 P_6
- 7 P_5
- 8 P_4