

7130 Brekstad

**Ad. Ny bolig på eiendommen Ivers vei 12 7130 Brekstad, gnr. 166, bnr. 23
Søknad om rammetillatelse, dispensasjonssøknad vedr. nybygg.**

På vegne av Marianne Røstad Haug og Ola Digerås Berg søkes med dette om rammetillatelse for ny bolig ihht. vedlagte tegninger og skjema.

Søknaden bygger på tidligere søknad av 05.05.2020, hvor det ble gitt rammetillatelse i sak 20/29 i møte den 23.06.2020. Dette vedtaket ble senere opphevet av Planutvalget i sak 20/54 i møte den 25.08.2020, med bakgrunn i naboklager på byggets høyde og visuelle utforming. Ny søknad av 05.10.2020 og ditto rammetillatelse ble gitt 13.10.2020, men påklaget av nabo.

Saken var på nytt oppe til behandling i Planutvalget i Ørland kommune i møte 23.03.2021 i sak 21/19. Her ble søknad om dispensasjon avslått og det forelå et vedtak om å kjøre en planprosess for å avklare forhold til veien mht. plassering av ny bolig og dispensasjon.

I avklaringsmøte med planutvalgets leder og etatsleder den 16.04.21 ble man imidlertid enige om at saken kunne løses ved omarbeiding av prosjektet, hvor bygningsvolum mot Ivers vei ble redusert/nedtonet. Dette var mulig ved å fjerne/flytte soveromsfløyen i 2. etg. til ny 2.etg. over sportsbod/garasje. Da står kun 1. etasje m/spisestue tilbake i denne delen av boligen. Ved fjerning av overliggende soverom var det i tillegg mulig å redusere bredden med 0,9m mot Ivers vei.

Med soverom i 2.etg. over garasje etc. må høydeforholdene endres. Garasjegulvet ligger 25 cm over boliggulvet, som terrengtilpasning etter at boligdelen ble senket 0,5m i tidligere behandlingsrunde. For å oppnå samme gulvnivå i hele 2. etasje, blir etasjehøyde i garasjen senket 20 cm og gulv over 2. etg. hevet 20cm. Totalt sett blir mønehøyde øket fra 6.885 til 7.085 over gulv i 1.etg (cote 7,0)

I den nye situasjonen har bygningen en saltaksløsning på hovedvolumet, i lengderetning parallelt med Ivers vei, og mindre utbygg med flatt tak på begge sider av dette, kfr. 3D-modellen. Materialbruk: platekledning og trespiler på hovedvolumet, trepanel/spiler og platekledning på flattak-volumene.

Gjeldende reguleringsplan har ikke angitt byggegrense fra veg eller gang/sykkelveg. Denne har vært praktisert ulikt for eiendommene i planområdet, men etter nærmere juridiske avklaringer er man endt opp med at må legge til grunn veilovens § 29, med byggegrense på 12,5m.

Med referanse til tidligere søknader og saksbehandling søkes om følgende dispensasjoner;

- **Avstand 1.** Det søkes om dispensasjon fra PBL §1-8 . Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»

Opprinnelig bolig lå ca 40 m fra sjøen. Omsøkt ny bolig er tenkt plassert på samme sted, og representerer i den sammenheng ingen endring eller forringelse for almenheten. Det går en

gangvei mellom boligen og sjøen. Denne vil bli brukt som tidligere. På denne delen av Brekstad ligger en stor del av boligmassen i tilsvarende avstand fra sjøen.

- **Avstand 2.** Det søkes om dispensasjon fra Vegloven §29 vedr. avstand fra vei, gang- og sykkelvei.

«Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn.»

Siktforhold/sikkerhetsmessige forhold og praktiske forhold mht. drift og vedlikehold av veien er belyst tidligere i saksbehandlingen. I omarbeidet versjon av prosjektet er det nå en en-etasjes fløy som ligger innenfor byggegrensen. I tillegg er fløyen trukket ytterligere 0,9m fra lvers vei. Løsningen ivaretar dermed tiltakshavers behov med liten konsekvens for nabolaget/omgivelsene.

Nabovarsling er gjennomført av tiltakshaver ved direkte kontakt/overlevering og ved elektronisk utsending pr. mail. Kvitteringer foreligger delvis, men ikke komplett pr. dato. Dette vil bli ettersendt.

Av hensyn til sakens tidsperspektiv oversendes rammesøknaden før frist for tilbakemelding er utløpt. Prosjektet er allerede vesentlig omarbeidet etter tidligere merknader, så det forutsettes vurdert og behandlet slik det nå fremmes. Merknader som mottas innen fristen vil bli kommentert.

Søknaden ledsages av nye tegninger; enkel 3D-modell-illustrasjon, planer, snitt og fasader samt situasjonsplan.

Mvh

Steinar Uddu
sivilarkitekt MNAL

vedlegg