

AD. Nybygg bolig mm. i Ivers vei 12, søknad om rammetillatelse

Undertegnede søker med dette, på vegne av tiltakshaver Marianne Røstad Haug og Ola Digerås Berg, om rammetillatelse for ny bolig ihht. vedlagte tegninger/skjema og øvrig dokumentasjon.

Nabovarsel ble utsendt 15.04.2020, iflg. oversikt mottatt fra Ørland kommune, Byggesak. Varslede naboer har kvittert for mottak, kfr. vedlagt skjema. Innvendinger mot tiltaket er sendt ansvarlig søker, Ørland kommune m.fl. fra 4 av varslede naboer og nabo utenfor varslingssone. Sistnevnte i Nothenget 18 har ikke noen rett mht. tilbakemelding/klage, og blir ikke besvært direkte. Argumentasjon er imidlertid sammenfallende med klage fra nabo i Nothenget 20. Vurdering/betraktning av innkomne tilbakemeldinger/klager skjer avslutningsvis i dette brevet.

Utgangspunkt for prosjektet er eiendommen bnr. 166/23, kjøpt som tomt med påstående bolig og garasje. Nye eiere/tiltakshavere har ønsker og behov knyttet til ny bolig, som ikke var forenlig med gjenbruk eller videreutvikling av da eksisterende bolig. Tomta ligger i utkanten av reguleringsplan for «Brekstad sør», fra 1990 ; Område for boliger B1-B11.

I flg. reguleringsbestemmelsene skal boliger ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 40 grader, mens carport og garasje skal ha pulttak når disse er plassert inntil høyere husvegg.

Iflg. Plankartet/tegnforklaring er det for byggeområdet B11 angitt U-grad under 0,20, mens det for tilstøtende område B2 og B3 er angitt U-grad større enn 0,20. I dette prosjektet er U-graden beregnet til 0,216. Dette anses som en minimal overskridelse, som ikke utløser behov for dispensasjonssøknad. Utnyttelsesgrad på 0,20 var fortsatt gangbart i 1990, men lite aktuelt i dag.

Plankartet viser angitt møneretning for feltene B1-B10, men ikke for B11. Angitt møneretning ser forøvrig ikke ut til å være fulgt for bebyggelsen på nordsiden av felles parkering i felt B3, og indikerer trolig at dette ikke har vært et kritisk forhold.

Eiendommen 166/23 er splittet i to teiger av Ivers vei, som følger sjøen mot øst og svinger 90 grader vestover. Avkjørsel til eksisterende bolig var på østsiden av tomte. Terrenget stiger fra Ivers vei/gangveien på østsiden, ca 3m mot naboeiendom Ivers vei 10 i vest. Utsikten er østvendt, mens solsiden vender mot Ivers vei.

Denne situasjonen har vært utgangspunktet i plassering og utforming av ny bolig.

Eksisterende avkjørsel/adkomst er naturlig å bruke videre for å spare/skjerme det beste hagearealet mot sør og vest. Det var opprinnelig planlagt å plassere ny garasje på samme nordøstre hjørne av tomte, men for å hensynta negative tilbakemeldinger fra nabo i Nothenget 20, som ville miste deler av sin utsikt, ble dette droppet. I stedet aksepterer tiltakshaver en garasje-plassering i tomtens hjørne mot nordvest, med ditto lengre kjøreadkomst og terrengsenking. I den sammenheng er det planlagt en lav forstøtningsmur langs gangvei/Ivers vei mot sjøen, for å fylle opp og planere oppkjørselen.

Ny bolig/garasje er planlagt og utformet med et oppbrutt volum for å dempe opplevelse av størrelsen. Hovedvolumet er i 2 etasjer med saltak og slakkeste tillate takvinkel. Det er gjort relativt smalt i forhold til naboboliger for å «holde igjen» på høyden. Sidevolumene er utformet med flatt tak, som bidrar til redusert høyde og underordner seg hovedformen, kfr. reguleringsbestemmelsene. Garasje er planlagt som en forlengelse av boligens 1.etasje mot vest. Dette begrenser høyden, og fritar også fra krav om pulttak som ville øket volumet/størrelsen.