

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NY BOLIG - 166/23

Kommunedirektørens innstilling

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.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Ingen del av tiltaket kan igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse.
2. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

Sakens bakgrunn og innhold

Arkitekt Steinar Uddu søkte den 05.05.20 på vegne av tiltakshaver om rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med sammenbygd garasje på eiendommen med gnr. 166, bnr. 23, Ivers veg 12 på Brekstad.

Eiendommen ligger i et eldre boligfelt i reguleringsplan for Brekstad Sør (planID: 1621198901), delområde B11. Det lå en eldre bolig på eiendommen. Tidligere bolig på tomten er revet, delegert vedtak nr. 19 /181 av 21.20.2019 (sak 2019 /1902 gamle Ørland).

I følge reguleringsbestemmelsene for B11 skal boliger ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Carport og garasje skal ha pulttak når disse er plassert inntil høyere husvegg. I søknaden har søker beskrevet at boligen med garasje er utformet med et oppbrutt volum for å dempe opplevelse av størrelse. Boligens hovedvolum er prosjekter med saltak med slakkeste tillatte takvinkel (22°). Bivolumer på begge sider er utformet med flatt tak. Garasjen er planlagt som en forlengelse av boligens bivolum i én etasje mot vest. Søker har anført at dette begrenser høyde og fritar garasjen fra krav om pulttak. Videre har han argumentert for at pulttak på dette bivolumet ville bidratt til økt volum og høyde. Boligen skal ha to etasjer pluss

kjeller under deler av bygningen. Vedlagte tegninger viser at mønehøyde på hovedvolumet blir 6,8 m fra gjennomsnittlig terreng mens høyeste gesims på bivolum med flatt tak blir 6,1 m fra gjennomsnittlig terreng.

Den omsøkte boligen blir større i utstrekning (BYA) enn revet bolig, men får noe lavere høyde. Revet bolig var også på to etasjer med kjeller.



Utnyttelsesgrad

Eiendommens tomteareal er 1443 m². Boligen har BYA på 261,5 m². Utnyttelsesgraden blir da 0,181. I følge plankart er angitt U-grad for byggeområde B11 under 0,20. I søkers beregning av u-grad er biloppstilling på terreng (50m²) medregnet. U-graden blir da 0,21. Parkeringskravet er løst i garasje.

Plassering:

Boligen plasseres med minste avstand til nabogrense på 4 meter. Det er ikke angitt noen byggegrense i planen. Ferdig gulv i hovedetasje blir liggende på kote 7,5. Revet bolig hadde gulv i hovedetasje på ca. kote 7,7 og Nothenget 20 har gulv på cote 7,3. I planområdet er byggegrenser mot vei satt til 5m fra veiskulder. I følge situasjonsplanen plasseres boligen med en avstand på 5 m fra veiskulder. Terrengen heves noe mot sjøsiden.

Vann og avløp:

Boligen tilkobles offentlig vann og avløpsanlegg.

Adkomst

Eiendommen får ikke endret adkomst. Adkomsten sør-øst på tomta fra tidligere bolig skal fortsatt benyttes, men terrengt på deler av tomta heves slik at adkomsten vil skråne noe oppover fra nullpunktet i Ivers vei.

Nabovarsling

Naboer er varslet på lovbestemt vis og det er innkommet flere merknader til tiltaket. Merknadene handler i hovedsak om at naboene mener at de vil få redusert sin utsikt og solforhold som følge av den omsøkte boligen, at den får et stort volum og plasseres for høyt i terrenget slik at deler av gårdsplassen mot gang- og sykkelvei og nabo i Nothenget 20 heves. Det er anført at plasseringen av adkomst og garasje fører til billys inn i stue hos nabo i

Nothenget 18 og 20. Det er også blitt anført at trafiksikkerhet for myke trafikanter til/fra gang- og sykkelvei ved avkjørsel ikke er hensyntatt da naboer mener at sikt fra adkomst mot gang- og sykkelvei blir for dårlig. De samme naboene har foreslått å flytte avkjørsel til vestsiden av tomta mot Ivers vei 10. Det er videre stilt spørsmål ved avstand til nabogrense, om denne skulle vært større som følge av boligens høyde, og om møne- og gesimshøyde er målt riktig.

Naboene har hevdet at hovedmøneretning for området er angitt i plan og at møneretningen på den omsøkte boligen burde være lik som de øvrige boligene i Ivers vei, parallelt med gateløpet. Det er et gjentakende argument i merknadene at boligens utforming og store volum ikke passer inn i det øvrige bygningsmiljøet. Det er også påpekt at ikke hele boligen er prosjektert med saltak, at garasjen som er sammenbygd med boligen får flatt tak, og at det ikke er søkt dispensasjon fra bestemmelsene om takform. I boligens andre etasje er det tegnet inn et vindu i stue mot Nord og ved Inngangsparti mot nord. Naboene i Nothenget 18 og 20 har påpekt at det vil gi direkte innsyn til deres uteplass mot sjøen.

Flere av naboene har hevdet at omsøkt bolig vil redusere verdien på deres boliger betraktelig på grunn av de ovennevnte forhold. Ansvarlig søker har svart ut merknadene og har ifølge søknadens følgebrev forsøkt å imøtekomme enkelte naboer noe. Blant annet ved å prosjektere om og flytte garasjen. Uddu har bemerket at det ikke har moderert merknadene.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Steinar Uddu	SØK – Ansvarlig søker – 1	Nei
sivilarkitekt MNAL	PRO – Arkitektur- 1	Nei

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 05.05.2020.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

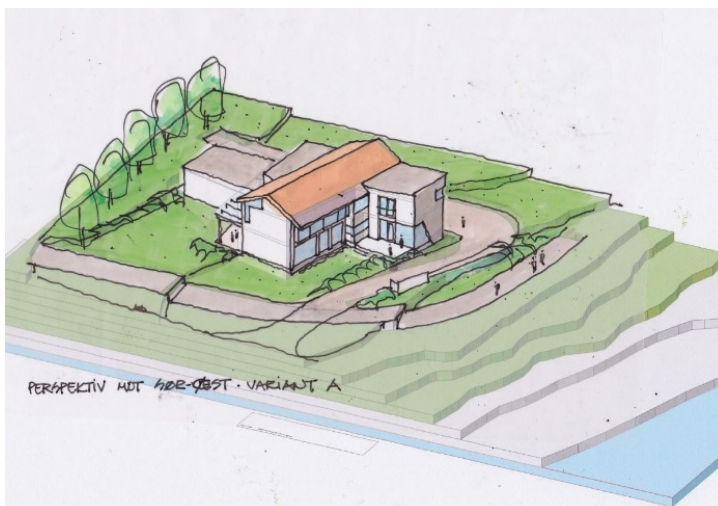
Kulturminner

Området er rikt på kulturminner. Det er gjort funn av kulturminner fra bronsealder-jernalder på nabotomtene 166/33 (Ivers vei 10) og 166/53. Det er ikke registrert kulturminner på tomta, men vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Administrasjonens vurdering

Takform

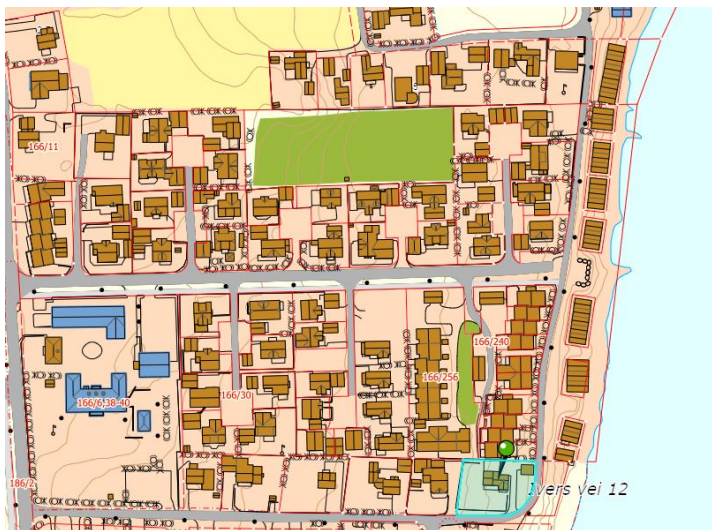
Boligen etableres med et oppbrutt volum bestående av et hovedvolum med saltak og bivolumer med flatt tak. Reguleringsbestemmelsene beskriver at boliger skal ha saltak og garasjer og carport som plasseres inntil høyere husvegg skal ha pulttak. Intensjonen bak bestemmelser om takform er å sikre et helhetlig bygningsmiljø. Garasjen er prosjektert med flatt tak, men er plassert inntil et bivolum i én etasje med flatt tak. Garasjen plasseres teknisk sett da ikke inntil høyere husvegg og administrasjonen har vurdert at bestemmelsen om pulttak derfor ikke kommer til anvendelse. Det er ingen krav til takform på frittliggende garasjer og tidligere garasje på eiendommen hadde tilnærmet flatt tak.



Spørsmålet er om flatt tak på bivolumene utgjør et så stort fremmedelement at boligen som omsøkt skiller seg vesentlig fra omkringliggende bygningsmiljø. Hovedvolumet har saltak, og administrasjonen er av den oppfatning at huset oppleves som et saltakshus på tross av bivolumer med flatt tak. Bivolumene med flatt tak bidrar til oppbrutt og redusert volum og høyde.

Møneretning

Naboer har innsigelser til boligens møneretning. Det er hevdet at hovedmøneretninger angitt på plankartet og at møneretning for omsøkt bolig bør være lik som resten av boligene i Ivers vei. Det er ikke angitt møneretning for eiendommene på B11. Administrasjonen er av den oppfatning at det er vel så naturlig for denne boligen å ha møneretning tilsvarende boligene i nedre rekke på Nothenget. Boligens møneretning er noe skråstilt sammenlignet med disse, men skiller seg ikke vesentlig ut.



Utnyttelsesgrad

Reguleringsplanen ble påbegynt i 1988 og vedtatt i 1989. Ved behandling av saker innenfor planområdet må man bruke byggeforskriften som gjaldt den tiden planen ble vedtatt. Det betyr at det er byggeforskriften fra 1987 som skal ligge til grunn for utregning av utnyttelsesgrad. I følge forskriften skal parkeringsareal på terreng medregnes i utnyttelsesgraden der parkeringskravet ikke løses i garasje. I herværende sak løses parkeringskravet i garasje og parkeringsareal på terreng skal derfor ikke medregnes i

utnyttelsesgraden. U-graden blir da 0,181 og overstiger med det ikke angitt utnyttelsesgrad for B11. Dispensasjon er ikke nødvendig.

Avkjøring

Eiendommen får ikke ny avkjørsel. Ny bolig skal benytte samme avkjørsel som tidligere bolig. Det er kommet noen merknader knyttet til eiendommens avkjøring fra kommunal vei (Ivers vei). Naboene har hevdet at avkjøringen vil gi redusert sikt mot gang- og sykkelveien langs sjøen bort til kultursenteret og at sikkerheten til myke trafikanter til og fra gang- og sykkelstien ikke er ivaretatt. Saksbehandler har befart eiendommen sammen med kommunal veimyndighet. Kommunal veimyndighet kunne ikke se at det er problemer knyttet til sikt slik avkjøringen er plassert. Det er imidlertid svært viktig at beplantning som hindrer sikt mot gang- og sykkelvei unngås. Forstøtningsmur mot gang- og sykkelvei må ligge på egen grunn. Foreslått endring fra naboer av avkjørsel til vest på eiendommen med vinkelrett påkjøring til Ivers vei ville medført betraktelig dårligere sikt oppover Ivers vei.

Naboene i Nothenget 18 og 20 har anført at adkomsten vil føre til økt støy fra biler og billys inn i deres stue. Administrasjonen mener at forstyrrelser fra billys ikke vil bli betydelig større enn tidligere, og ikke større enn hva man kan forvente i et tettbygd boligområde. Beplantning mellom eiendommene og opplyst gårdsplass vil bidra til å redusere virkningene av direkte belysning fra gårdsplassen på Ivers vei 12. Avkjøring og plassering av garasje er ikke anvist i plan.

Pbl. 29 – 4

Når det gjelder boligens plassering i terrenget følger det av § 29-4 at kommunen skal godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15 klargjør hvilken adgang kommunen har til å kreve endret plassering og høyde på tiltak:

(...) Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører vesentlig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.

For at kommunen kan kreve lavere plassering av tiltaket må det påviselig foreligge betydelige ulemper for naboeiendommen. Det vil bli en høydeforskjell mellom gårdsplassen til omsøkte bolig og hagearealet til Nothenget 20. Administrasjonen har forståelse for at eiere av Nothenget 20 har bekymringer knyttet til denne høydeforskjellen. Administrasjonen kan likevel ikke se at plassering og høyde på ny bolig vil medføre vesentlige ulemper for naboeiendommen i en slik grad at kommunen bør kreve lavere plassering av boligen. Det er dog viktig at fylling avsluttes på egen eiendom og trappes ned mot felles grense mot Nothenget 20.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Ettersom mønehøyden er målt til 6,8 m fra gjennomsnittlig terreng er det avstandskravet til nabogrense på fire meter som er riktig byggegrense i dette tilfellet. Administrasjonen kan ikke se at det er gjort feil ved fastsetting av gesims eller mønehøyde. Det er målt fra gjennomsnittlig terreng. Terrengnivå i front av boligen fasade (mot øst) representerer ikke gjennomsnittlig terrengnivå.

Administrasjonen mener at eiendommen ikke kan pålegges at ny bolig skal ha samme plassering som revet bolig eller at nordøstlig hjørne skal tangere med hushjørnet nothenget 20 når dette ikke er nedfelt i plan.

Påvirking av solforhold

Naboen i Nothenget 20 har bemerket at den omsøkte boligen vil påvirke deres solforhold betraktelig og gi skyggevirksomhet på uteplassen. Administrasjonen ser at boligen vil påvirke naboen solforhold i noen grad. Så lenge den omsøkte boligen forholder seg til avstandskrav til nabogrense og eventuelle bestemmelser om høydeplassering, kan det likevel ikke gis avslag med begrunnelse i skyggevirksomhet på naboens eiendom.

Innsyn

Nabo i Nothenget 20 mener at tiltaket, som vil ligge med noe overhøyde, vil føre til innsyn på deres uteområde. Det er her spørsmål om tiltaket i urimelig grad påfører naboeiendommen sjenerende innsyn til uteareal. Administrasjonen vil påpeke at dette er et regulert boligfelt, der alle må påregne en viss grad av innsyn fra sine nærmeste naboer, og kan ikke se at nabo påføres innsyn i en slik grad at det tilsier vesentlig ulempe utover hva man kan forvente, og således være til hinder for at tillatelse gis.

Pbl. § 29 – 2

Etter pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter. Pbl. § 29-2 lyder som følger:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Bestemmelsen gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Når byggverket i seg selv skal vurderes, må det ses hen til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargevalg. Pbl. § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må ha gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurderingen. Dette betyr at det under byggesaksbehandlingen må foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse. Det kreves ikke at det aktuelle tiltaket skal være likt sine bebygde omgivelser. I Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342 presiseres det at

kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnet fremfor tilfeldig utforming.

Boligen får utvilsomt et stort volum. Bivolumene med flatt tak bidrar imidlertid til å bryte opp og redusere volumet. Samtidig har også boligen på naboeiendommen, Ivers vei 10, et stort sammenbygd volum og nylig godkjent bolig i Ivers vei 17 får et stort volum, dog med mer klassiske forbilder. Bygningstiljøet i Ivers vei og langs sjøsiden fra Hovde til Brekstad er variert. Det består hovedsakelig av saltakshus, men har noen innslag av flatt tak og valmtak. Boligen på hjørnetoma 167/24, Bakklandet 35, har flatt tak og er godt synlig fra sjøsiden.

Administrasjonen mener at den omsøkte boligens hovedvolum binder boligen til omgivende bebyggelse. Den er ikke lik omkringliggende boliger, det er heller ikke krav til, og den er større enn revet bolig var. Vi mener likevel at boligen forholder seg til og harmonerer med omgivelsene samtidig som den innfører kontraster og variasjoner til bygningstiljøet, og er et uttrykk for sin tid. Videre viser boligen en god orientering på tomte med uteplasser med gode sol- og vindforhold.

Boligens fasader er gjennomarbeidet og har en enhetlig vinduskomposisjon. Samlet sett fremstår tiltaket med et helhetlig preg.

Administrasjonen anser at tiltaket tilfredsstiller kravene til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 og at det således ikke er grunnlag for å avslå søknaden grunnet dette forholdet."

Samlet vurdering

Tiltaket er vurdert til å være innenfor reguleringsplanen og dens bestemmelser. Tiltakshaver og ansvarlig søker har hatt grunn til å forvente at tiltaket slik det er omsøkt er realiserbart og administrasjonen kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper ut over det som må være påregnelig i et boligområde.

Utgangspunktet i pbl er at det er en såkalt "ja-lov. Det følger av pbl. § 21-4 første ledd at kommunen «skal» gi tillatelse til det omsøkte til taket «dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av» plan- og bygningsloven. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, eller legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen, og innebærer at kommunen har plikt til å gi tillatelse til et tiltak så fremt det ikke foreligger klar hjemmel for avslag. Hjemmel for avslag kan blant annet være bestemmelser i plan- og bygningsloven, bestemmelser i forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven eller gjeldende planer.

Ettersom tiltaket er vurdert til å være i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser samt at den oppfyller kravene til visuelle kvaliteter mener administrasjonen at rammetillatelse bør gis for omsøkte tiltak. En tiltakshaver har krav på å få sette i verk tiltaket dersom lovgivningens krav er oppfylt.

Administrasjonen anbefaler at det gis rammetillatelse til tiltaket.

Vedlegg

1 Følgebrev del 1

<u>2</u>	<u>Følggebrev del 2</u>
<u>3</u>	<u>Situasjonsplan</u>
<u>4</u>	<u>Fasader</u>
<u>5</u>	<u>Snitt</u>
<u>6</u>	<u>Snitt</u>
<u>7</u>	<u>Mail m snitt etc Jøhenget 20</u>
<u>8</u>	<u>Innskanning 6</u>
<u>9</u>	<u>Innskanning 21</u>
<u>10</u>	<u>Sikt fra Ivers vei 10 og Notenget 15</u>
<u>11</u>	<u>Utsikt etter</u>
<u>12</u>	<u>Utsikt før</u>
<u>13</u>	<u>Tillegg til høringsuttalelse til sak nr 20/3661</u>
<u>14</u>	<u>Nabovarsel Ivers vei 12</u>
<u>15</u>	<u>innsigelser til nabovarsel iversvei 12</u>
<u>16</u>	<u>Innsigelse Ola Berg</u>
<u>17</u>	<u>Boligvarsel[295]</u>
<u>18</u>	<u>Innsigelser/merknad til nabovarsel - 166/23</u>
<u>19</u>	<u>Innsigelser til nabovarsel - 166/23</u>
<u>20</u>	<u>Innsigelser til nabovarsel - 166/23</u>