

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE - 166/23 - IVERS VEI 12

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra kommuneplanens § 0.7 og fra veiloven § 29 for oppføring av bolig med garasje på eiendommen gnr. 166, bnr. 23.

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir i liten grad tilsidesatt dersom dispensasjonene innvilges og fordelene er vurdert til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Søker har reell interesse i å få dispensasjon fra veiloven § 29; det er uhensiktsmessig for søkeren å innrette seg i henhold til hovedregelen.

Sakens bakgrunn og innhold

Arkitekt Steinar Uddu søkte den 06.10.2020 på vegne av Ola Berg og Marianne Røstad Haug 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).

Søknaden bygger på tidligere søknad av 05.05.2020, hvor det ble gitt rammetillatelse i sak 20/29 i møte den 23.06.2020. Ved behandling av felles klage fra naboer besluttet Planutvalget i sak 20/54 i møte den 25.08.2020 å oppheve vedtak om rammetillatelse med følgende vedtak:

Planutvalget opphever tidligere vedtak om rammetillatelse i møte i planutvalget 23.06.20, sak PS 20/29 etter vurdering av klagen.

Planutvalget er enige med naboenes anførsler om at bygget blir for høyt og ikke er godt nok tilpasset den bebygde og naturlige omgivelsen jf. Pbl. §29-4 og mener at bygget bør senkes med en meter.

Planutvalget gir kommunedirektør delegert myndighet til å avslå søknad om rammetillatelse hvis ikke søknaden blir endret i henhold til planutvalgets vurdering.

Planutvalget gir delegert myndighet til kommunedirektøren til å gi rammetillatelse hvis søknad om rammetillatelse blir endret i henhold til planutvalgets vurderinger.

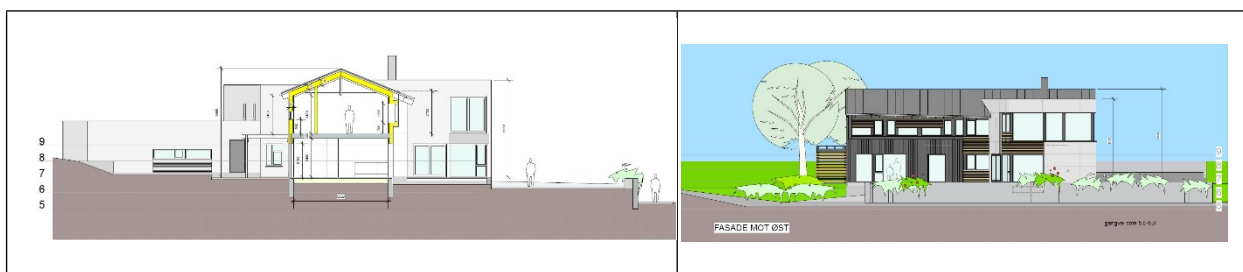
Hvis endringer i søknad om rammetillatelse er av en slik art at det bør vurderes på nytt i planutvalget vil saken bli saksforberedt på nytt.

Nytt vedtak var ikke et enkeltvedtak, men et prosessledende vedtak og kunne dermed ikke påklages.

Arkitekt og tiltakshaver har ønsket å imøtekomme planutvalgets krav så langt de mener det går, og i ny søknad er derfor boligen senket 0,5 meter og garasjedelen 0,25meter. Det innebærer at ferdig gulv i boligdelen blir liggende på kote 7, mens gulvet i garasjen blir liggende på kote 7,25. Gårdsplassen mot øst (sjøsiden), blir som før liggende omtrent på kote 6,5 – 6,7. De har også valgt å følge administrasjonens råd om stående trekledning på hovedvolumet (dvs. volumet med saltak) for å binde boligen til omgivende bygningsmiljø og tydeliggjøre saltaksformen. I følgebrev til søknaden har Uddu skrevet dette:

Eiendommen Ivers vei 12 har skrånende terreng med høydeforskjell på over 2,5 meter fra cote 5,5-6 ved gangvei mot øst til cote 8,5 mot nabo i vest. Når bolig/garasje skal plasseres i denne topografien, blir det en avveining mellom god kontakt med terreng for uteoppholdsarealet, akseptable stigningsforhold for adkomst og håndtering av overvann og høydeforskjeller mot naboeiendommer.

Senking av bolig/garasje bedrer/letter stigningsforholdene, men nødvendiggjør større utsjaktning av byggegropen. Dette gir dårligere muligheter for å etablere fall fra bygning mot terreng. Cote 7,0 går sentralt i tomte. Ved en senking av golvnivå 0,5 m til cote 7,0, vil arealet fom. boligens hovedvolum tom garasje bli liggende «nedgravd» i forhold til eksisterende terreng. Dette må kompenseres med forsterket skråning mot Ivers vei og naboeiendommer mot vest og nord, hvor det tildels må bygges forstøtningsmurer for å ivareta høydeforskjell/jordtrykk. Utfordringene/problemene vokser med økende høydeforskjell. Foreslåtte meter vil bli en urimelig forutsetning og belastning. En halv meter kan fortsatt håndteres, når man samtidig tar en avtrapping for garasje og boder på 0,25m.



For å unngå formelle komplikasjoner er det i tillegg søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, forbud mot tiltak i strandlinjen, samt fra veilovens § 29, byggegrense mot kommunal vei i herværende søknad. Det er ikke angitt noen byggegrense mot vei for den aktuelle eiendommen i reguleringsplanen. Det er veiloven som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt som skal legges til grunn. Der står det at byggegrense mot kommunal vei skal være 12,5 m, målt fra veiens midtpunkt.

Dispensasjonssøknaden

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 allmenheten. 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.

Eiendommen i Ivers vei 12 er innlemmet i reguleringsplan for Brekstad sør, hvor det ikke er angitt byggegrense mot vei. Det forutsettes at det er firemetersregel mot nabogrense som gjelder og skal håndheves slik det er gjort for annen eiendom på stedet. For å møte en evt. uklarhet mht. dette, søkes derfor om dispensasjon fra Vegloven.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av ny søknad. Nabo på 166/33, Ivers vei 10 (Sigurdsen), har levert en lengre nabomerknad på seks sider. Det er blant annet argumentert for at dispensasjon fra byggegrense mot vei ikke bør innvilges. Begrunnelsen de har gitt er at det vil påvirke trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter, og at en ny bolig i Ivers vei 12 bør ligge på rekke med og med samme møneretning som de øvrige boligene i Ivers vei. Ut over dette er det trukket fram flere av de samme anførselene som ved tidligere merknader til behandlet søknad. De omhandler byggverkets høyde, takform på bivolum, visuelle kvaliteter og utsiktsforringelse. Sigurdsen har skrevet at de mener at utbygger bør finne en bedre løsning på tiltaket for å holde seg innenfor lovlige rammer og byggegrenser. Merknaden ligger vedlagt i sin helhet (vedlegg 4).

Steinar Uddu har skrevet tilsvaret til nabomerknaden der han punktvis har besvart anførselene i merknaden. Når det gjelder boligens gesimshøyde har han forklart at boligen skal oppføres i lett skrånende terreng med variert takhøyde og vist at med utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng blir situasjonen slik: Høyde på terreng i bakkant/vest ca. kote 8,0. Høyde i fremkant/Øst ca. kote 6,7. Gjennomsnittlig planert terreng blir da ca kote 7,35, og med gulvnivå på kote 7,0 gir det en gesimshøyde på høyeste flate tak på omtrent 5,8 meter. Videre har Uddu vist til sine tidligere tilsvare når det gjelder takform på bivolum. Uddu har skrevet at de har forholdt seg til reguleringsplanen og tidligere praksis i området, men at de nå for sikkerhets skyld har søkt om dispensasjon fra veiloven. Avslutningsvis har han kommentert at omsøkte boligprosjekt er redusert i høyde og planlagt/utformet i 2020 med tilpasset formspråk og materialbruk. Vi viser til tilsvaret i sin helhet (vedlegg 5)

Administrasjonens vurdering

På grunn av at kravet om å senke boligen med en meter ikke er oppfylt tas saken opp til ny behandling i planutvalget. Utover den senkingen som er foreslått på 0,5 meter og dispensasjonssøknadene er rammesøknaden lik tidligere behandlet søknad. I vurderingene

som følger vil det derfor i all hovedsak være grunnlaget for dispensasjon og ny høydeplassering som drøftes.

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.

Dispensasjonsvurderingen

Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, forbud mot tiltak i strandlinjen og fra veiloven § 29, byggegrense mot kommunal vei.

Tiltak i strandsonen: Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Det er ikke inntegnet byggegrense mot sjø i reguleringsplanen. I kommuneplanens arealdel (Ørland kommune 2014 – 2026) § 0.7 står det at «for eksisterende bebygde tomter utlagt til boligformål, gjelder byggegrense på 50m.» Byggegrense på 50 meter er satt med bakgrunn i at disse eiendommene allerede grenser til sjøen og har bebyggelse som ligger i tilsvarende avstand. Bestemmelsen overstyrer pbl. § 1-8, og det er dermed byggegrense på 50 meter i kommuneplanen som legges til grunn.

Eiendommen ble regulert til boligformål og bebygd første gang i en tid det normalt sett ikke ble inntegnet byggegrenser mot sjø i reguleringsplanen. Tidligere bolighus på eiendommen lå ca. 40 meter fra sjøen, mens tidligere garasje lå ca. 28 meter fra sjøen. Ny bolig plasseres med en avstand til sjø på ca. 34 meter. Det går en gang- og sykkelvei mellom eiendommen og sjøen, slik at boligens plassering ikke vil føre til noen privatisering av strandsonen på noe vis. De fleste boligene langs sjøsiden fra Brekstad til Hovde har tilsvarende avstand til sjøen. Ny bolig medfører ikke en endring fra tidligere situasjon med tanke på hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Administrasjonen mener at dispensasjon fra kommuneplanens § 0.7 kan og bør innvilges.

Byggegrense mot kommunal vei: Dispensasjon fra byggegrensebestemmelsene i vegloven er et særskilt unntak fra en lovbestemt hovedregel. For å kunne ta en dispensasjonssøknad opp til vurdering i forhold til veg- og trafikk-interessene og hensynet til miljøet langs vegen, er det derfor nødvendig at søkeren har reell interesse i å få dispensasjon. Med dette menes at det bør foreligge forhold som gjør det uhensiktsmessig for søkeren å innrette seg i henhold til hovedregelen. Dersom det foreligger reelle interesser fra søkers side, skal søkers interesser veies mot veg- og trafikkinteressene og hensynet til miljøet langs vegen. Det er på rene at det foreligger reelle interesser fra søkers side.

Nylig godkjent bolig i Ivers vei 17 (166/41) ligger 7,5 m fra veiens midtpunkt. Den ble da ikke behandlet som en dispensasjon fra byggegrense mot vei. Ved tidligere behandling av søknad for Ivers vei 12 ble heller ikke dispensasjon fra veilovens byggegrense mot kommunal vei vurdert. Vi har tidligere tolket den gamle lovteksten dit hen at byggegrensen mot offentlig vei på det tidspunktet planen ble vedtatt ikke omfattet gang- og sykkelveier, da gang- og sykkelvei ble lagt til som en presisering ved endring av loven i 1996. Ivers vei 12 og 17 grenser til kjørbar gang- og sykkelvei. Samtidig er byggegrensen mot andre kommunale veier av samme standard

som Ivers vei i reguleringsplanen satt til fem meter fra veiskulder. Etter grundige vurderinger har vi kommet fram til at denne tolkningen var feil og at det formelt sett måtte søkes om dispensasjon fra veiloven § 29.

Byggegrenser mot vei skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Kommunalteknikk, som har ansvar for drift og vedlikehold av veier, har hatt dispensasjonssøknaden fra byggegrense mot vei til uttalelse. De har ingen merknader til tiltaket. Vi kan ikke se at boligens plassering er til hinder for rasjonell brøyting og snøopplag eller være til klar ulempe for den daglige driften av vegnettet. Vi anser det også som lite sannsynlig at for at boligen kommer i konflikt med senere veiutvidelser eller endringer. Byggets plassering vil heller ikke hindre sikten på veien. Prosjekteringen har lagt til rette for manøvreringsareal på egen eiendom slik at det ikke skal være nødvendig å bruke veibanen til manøvrering. Adkomst og manøvreringsareal skal beholdes slik det har vært tidligere og bygningens plassering innenfor byggegrense mot vei forandrer ikke dette. Siktforhold med tanke på plassering av adkomst er vurdert i tidligere saksframlegg (se vedlegg 19 og 20).



Samtidig skal veiloven også ivareta miljøet på eiendommene langs veien. Det er da forurensningsulemper, særlig støyulemper, som skal vurderes og som kan gi grunnlag for avslag på søknader om å bygge innenfor byggegrensene. Det er altså ikke naboens utsiktsforhold som skal ivaretas ved denne lov. Vi kan ikke se at plasseringen av boligen innenfor veilovens byggegrense fører til forurensningsulemper for nabo.

Med bakgrunn i disse vurderingene mener administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon. Fordelen med å innvilge dispensasjonen er en fornuftig arealdisponering på eiendommen der boligens orientering på tomte medfører gode uterom. Det er ikke angitt møneretning for B11 i reguleringsplanen. Arkitekten har tidligere beskrevet at valgt møneretning er en bevisst løsning for å formidle overgangen fra møneretningen langs Ivers vei over til møneretningen langs sjøsiden/gangvei. Administrasjonen oppfatter dette som et virkemiddel som bidrar til å knytte boligen til eksisterende bygningsmiljø både langs sjøen og oppover Ivers vei. En slik orientering ville vært vanskelig oppnå innenfor veilovens byggegrense på 12,5 m uten at boligen hadde blitt vesentlig mindre.

Av boligene i Ivers vei er det bare nr. 10,12, og 17 som er innlemmet i reguleringsplan for Brekstad sør, de andre boligene (på begge sider av veien) omfattes av reguleringsplan for Hovde. For øvrig har eiendommene (med unntak av Ivers vei 1,3 og 5) samme juridiske utgangspunkt; det er ikke inntegnet byggegrense mot vei i reguleringsplanen. Flere av boligene er oppført med mindre enn 12,5 m til veiens senterlinje. Når det gjelder boligene langs gang- og sykkelveien på nedsiden mot sjøen har majoriteten tilsvarende avstand til vei.

Likhetsprinsippet

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. Når det nå er formelt søkt om dispensasjon fra byggegrense på 12,5 m i veiloven for boligen i Ivers vei 12, mens det på samme tid ble gitt byggetillatelse for boligen i Ivers vei 17 uten krav om dispensasjon, mener administrasjonen at likhetsprinsippet må legges til grunn for disse to eiendommene nederst i Ivers vei. Forholdene er like både faktisk og rettslig, og dispensasjon fra byggegrense mot vei bør etter administrasjonens skjønn innvilges som omsøkt.

Høydeplassering

Ved ny søknad er boligen senket med 0,5 m for å forsøke å imøtekomme kravet planutvalget stilte i vedtak av 25.08.2020 så langt arkitekten ser det er mulig. Arkitekt Uddu har beskrevet utfordringene ved å senke boligen med én meter slik kravet ble fremsatt. Administrasjonen er enig i argumentasjonen, og mener at det ikke er forsvarlig å kreve at boligen senkes med en hel meter. En slik senkning vil føre til tilsig av overvann og utfordringer med å lede vannet bort fra eiendommen. Det vil også bety brattere adkomst og større terrenginngrep.

Sigurdson har problematisert gesimshøyden på fremstikkende bivolum med flatt tak og vist til reguleringsbestemmelsene § 3.2. Der står det at der planen viser to etasjer eller 1 + S i B-områder, skal gesimshøyde ikke overstige seks meter. Igjen må vi bemerke at planen ikke viser etasjer for B11, og bestemmelsen om gesimshøyde på seks meter er ikke gjeldende for dette området i planen. Det er følgelig maksimal høyde og gesims i plan- og bygningsloven § 29 - 4 som gjelder på henholdsvis åtte og ni meter. Boligen holder seg i godt innenfor dette med gesimshøyde fra laveste terreng rundt boligen (gårds plass mot øst) på 6,65 meter og mønehøyde fra laveste terreng på 7,4 meter. Målt fra gjennomsnittlig planert terreng blir gesimshøyden 5,8 meter. Mønet blir dermed liggende på kote 13,9. Det er 0,6 meter høyere enn mønehøyde på revet bolig. Boligen i Ivers vei 10 har møne på kote 15,7, og den nye boligen i Ivers vei 17 vil få mønehøyde på kote 15,4. Administrasjonen mener at høyden på boligen i Ivers vei 12 nå er akseptabel og omsøkt høydeplassering bør godkjennes.

Takform, plassering, adkomst, visuelle kvaliteter og hensynet til naboer er gitt en grundig vurdering i behandling av tidligere innsendt søknad. Det samme er det formelle knyttet til ansvarsretter og gjennomføringsplan og fastsatt utnyttelsesgrad for eiendommen. Administrasjonen ser ikke at det er behov for å vurdere dette en tredje gang, og står ved sine tidligere vurderinger. Vi viser til særutskrifter fra behandling (vedlegg 19 og 20).

Samlet vurdering

Administrasjonen er positive til å innvilge søknad om dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen (kommuneplanens arealdel § 0.7) og fra byggegrense mot vei (veiloven § 29).

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke eller i liten grad tilsidesatt, og fordelene er vurdert til å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Administrasjonen anbefaler at det gis rammetillatelse til tiltaket.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - Rammetillatelse - 166/23
- 2 Følgebrev side 1
- 3 Følgebrev side 2
- 4 Innsigelser til nabovarsel iversvei 12
- 5 Tilsvar til nabomerknad
- 6 Plan kjeller
- 7 Plan 2.etg.
- 8 Situasjonsplan
- 9 Plan 1.etg
- 10 Fasader
- 11 Snitt
- 12 Kvittering for nabovarsel levert personlig
- 13 Kvittering på nabovarsel runde to
- 14 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 15 Gjennomføringsplan
- 16 Ansvarsrett
- 17 Ansvarsrett
- 19 Særutskrift Rammetillatelse for oppføring av ny bolig - 166/23
- 20 Særutskrift Klage på rammetillatelse for oppføring av bolig på 166/23 - Ivers vei 12, Brekstad
- 21 1621 1989 01 Reguleringsplankart Brekstad Sør KS 20_06_89 GJELDENE
- 22 1621 1989 01 Reguleringsbestemmelser Brekstad sør