

7130 Rissa

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 iht. 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.

Planutvalget mener bygget må senkes med 1 meter for å kunne godkjennes, mens administrasjonen ville avslå naboklagene og stille krav om stående trekledning på boligens hovedvolum.

Tiltakshaver og arkitekt har vurdert situasjonen og ønsker å imøtekomme «motparten» ved å senke boligen 0,5 meter/garasjedelen 0,25meter og samtidig benytte stående trekledning på hovedvolumet med saltak for å tydeliggjøre 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 byggegroppen. Dette gir dårligere muligheter for å etablere fall fra bygning mot terreng. Cote 7,0 går sentralt i tomta. 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 avtrapning for garasje og boder på 0,25m.

Tidligere saksbehandling og prosess for prosjektet har gjort det ønskelig å forutse evt. uklarheter i forhold til PBL og praksis i det aktuelle området. Dette gjelder avstand til sjø og avstand fra gangvei/vei. For å unngå formelle komplikasjoner søkes derfor 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.