

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Nordgård**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
14/45	Planutvalget - Ørland kommune	04.12.2014
	Planutvalget - Ørland kommune	

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Brekstad sentrum for oppføring av leilighetsbygg " Havblikk" på 1621/68/261 - Maren Juelsgate 2

Vedlegg:

- 1 D1 ASIT 01
- 2 D2 ASIT 01_areal
- 3 havblikk - Fasader_ 1 A
- 4 havblikk - Fasader_ 2 A
- 5 Maren Juels gate 2 illustrasjon_2 (2)

Sakens bakgrunn og innhold

Voll Arkitekter AS søker den 17.09.2014 for Havblikk Ørland AS om rammetillatelse for oppføring av et leilighetsbygg på eiendommen gnr. 68 bnr. 261 – Maren Juelsgate 2 i reguleringsplan for Brekstad sentrum. Tiltaket er i område HB2 i reguleringsplan for Brekstad sentrum og er vist som S12 i forslag til områdeplan for Brekstad. Det er et boligbygg i 3 og 4 etasjer med underetasje (sokkel) og parkeringskjeller og består av 35 leiligheter av varierende størrelser.

Søknaden kom inn før forslag og bestemmelser til områdeplan for Brekstad var klare. Etter at de ble klare ble det bedt om at omsøkte tiltak ble tilpasset forslag til plan og dens bestemmelser og da spesielt i forhold til materialvalg. Dette med bakgrunn i Kommunestyrets vedtak i forbindelse med bygge- og deleforbudet i planområdet om at tiltak som er i samsvar med forslaget til områdeplan for Brekstad sentrum med tilhørende forslag til bestemmelser kan tas opp til behandling.

Ansvarlig søker endret fargebruken i henhold til Kvalitetsbeskrivelsen, men det ble holdt fast på materialbruken som blir omsøkt som fasadeplate (fibersementplate) i en brun tone i matt og blank, pusset mørk sokkel, hvite vinduskarmer, brune dører, brune rekkverk (stål) og balkongsøyker (stål) og inn glaserte balkonger.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan:

1. Reguleringsbestemmelse § 3.2 Bygninger for øvrig kan oppføres i inntil tre etasjer.
2. Reguleringsbestemmelse § 3.1 Kombinert formål.
3. Reguleringsbestemmelse § 3.3 Byggesaker kan ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet.
4. Reguleringsplan viste byggegrense

Begrunnelse punkt 1 og 2:

Tiltakshaver ønsker og mener det er rom for en høyere utnyttelse at tomten enn det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene. Et høyere antall leiligheter innenfor Brekstad sentrum vil styrke kommunesenteret og føre til positive ringvirkninger for sentrumsnært næringsliv. Tiltaket er planlagt med 5 etasjer inkludert sokkel. Ny bebyggelse på naboeiendom, gnr 68 bnr 143, er godkjent med 5 etasjer inkludert sokkel. Med bakgrunn i prinsipp om likebehandling i kommunal saksbehandling og behandling av byggesak for gnr 68 bnr 143 ber vi om dispensasjon fra § 3.2.

Formål

Formål for tomten er vist som blandet formål: bolig, forretning og kontor og det er ikke tillatt å føre opp rene boligbygg. Viser til forhåndskonferanse 29.4.14. Kommune kan frafalle krav om næring for bygget om bestemmelse innlemmes i ny plan.

Vi mener tomtens beliggenhet og fine utsiktsforhold gjør den godt egnet til boligbebyggelse. Samtidig har ferdigstillelse av Libra-senteret gjort at behovet for næringsareal i Brekstad sentrum ikke er like stort som tidligere. Utbygger mener det ikke er økonomisk mulig å realisere bygging av forretning/ kontor sammen med boliger og vi ber om dispensasjon fra § 3.1.

Begrunnelse punkt 3:

Det er ikke utarbeidet ny bebyggelsesplan i forkant av søknad om rammetillatelse. Tiltaket nabovarsles og belyses tilstrekkelig i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Ny bebyggelse på naboeiendom, gnr 68 bnr 143, er oppført uten at det er utarbeidet ny bebyggelsesplan som beskrevet i § 3.3. Med bakgrunn i prinsipp om likebehandling i kommunal saksbehandling og behandling av byggesak for gnr 68 bnr 143 ber vi om dispensasjon fra § 3.3.

Begrunnelse punkt 4:

Gjeldende reguleringsplan viser byggegrenser med knekte hjørner mot kryss Maren Juelsgate og Havnegata. Viser til forhåndskonferanse 29.4.14. hvor det ble klart at Ørland kommune ønsker at ny bebyggelse skal legges inntil gater for å styrke det urbane uttrykket og følelsen av byrom.

I hjørnet mot nordøst bryter derfor bygget byggegrensen. Bygget ligger parallelt med Havnegata og terrenget skrår ned mot nordøst. Dette gir en god utnyttelse av tomten ved at det er mulig med leiligheter også på det nederste planet. Byggets plassering får ingen negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og vi mener fordel med å gi dispensasjon er større enn ulempen.

I forbindelse med nabovarslingen av omsøkte tiltak kom det inn merknad fra Sameiet i Yrjars gate 29:

Sameie Yrjars gate 29 ønsker med dette å klage på mottatte nabovarsel da det omsøkte prosjektet g.nr. 68 br.nr 261 Maren Juels gt. 2 ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan for Brekstad sentrum.

Vi er fortsatt av den oppfatning, forutsatt at prosjektet ikke reduseres til et omfang som er i tråd med gjeldende regulering, at det må settes krav utarbeidelse av detaljreguleringsplan for tomta.

Videre at nevnte detaljreguleringsplan først kan vedtas etter at kommende områdeplan for Brekstad sentrum er vedtatt.

På denne måten vil man sikre en god og demokratisk prosess, og få favne om de viktige fagutredningene som omhandler trafikk, adkomst, støy, utnyttelse i høyde og volum, formål, byggelinjer, antall enheter pr. dekar, krav til parkeringsdekning med videre.

Hensynet til forannevnte rekkefølge må etter Sameie Yrjars gate 29 sin oppfatning veie tyngre enn prinsippet om likebehandling fra en byggesak helt tilbake til 2009 og med de endrede forutsetningene for Brekstad sentrum i dag har.

Avslutningsvis vil vi tillate oss å kommentere at det vil være mulig å prosjektere byggeprosjektet på en måte som hindrer utsikt fra fellesarealet fra g.nr. 68 br.nr. 143 Yrjartun og innsyn til fellesarealer for samme bygg.

I kommende plan- og byggesak forutsetter vi at ny bebyggelse blir plassert i tråd med kravene i PBL.

Ansvarlig søkers svar på nabomerknad:

Ved søknader om tiltak kan kommunen kreve en plan for hele kvartalet som viser tilpasning til det øvrige bygningsmiljøet, og hvor det tas standpunkt til tomteutnytting, takform, takvinkel og etasjetall. Deler av kvartalet mot Yrjars gate/Maren Juels gate er allerede utbygd uten at det den gang utløste et krav om en detaljert plan for hele kvartalet. I forbindelse med byggesaken for Maren Juels gate 2 er det avholdt flere møter mellom utbygger og byggesakskontoret og det er ikke blitt fremsatt krav om detaljplan. Vi forstår det slik at byggesakskontoret mener tiltaket blir tilstrekkelig belyst i søknad om rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for Maren Juelsgate 2 har det vært kontakt mellom styret i sameiet og Havblikk Ørland AS ved Morten Berg angående plassering av nytt bygg. Utbygger ønsket tidligere å plassere bygget nærmere nabogrense gnr 68 bnr 143 enn byggets halve høyde og var i dialog med nabo om en erklæring for å få godkjent denne plasseringen. Det ble ikke oppnådd enighet om plassering og som en konsekvens av dette er det planlagte bygget i Maren Juelsgate 2 revidert og flyttet mot øst slik at tiltaket ikke er i konflikt med plan- og bygningslovens § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

Når det gjelder utsiktsforhold fra fellesareal for gnr 68 bnr 143 vil disse nødvendigvis bli påvirket av utbygging av Maren Juels gate 2, men det vil fremdeles være utsikt til sjøen mellom 68/261 og 68/144. I tillegg viser vi på situasjonsplanen av de nye byggene ikke vil kaste skygge på Sameie Yrjars gate 29 sitt uteområde og at solforholdene vil være tilnærmet lik som før en utbygging.

Administrasjonens vurdering

Tiltaket omfattes bygge- og deleforbudet, men kan tas opp til behandling hvis det er i samsvar med forslaget for områdeplan for Brekstad. I forslaget er området vist som Sentrumsformål med funksjon som Bolig og kontor, service/tjeneste/forretning/bevertning. Det er også satt krav om bygninger med fasade mot Yrjarsgata og Allmenning o_A1 og o_A2 skal inneholde publikumsrettede aktiviteter og kan ikke inneholde boligformål i første etasje mot gata. Omsøkt tiltak har ikke fasade mot disse områdene. Kun boligformål er dermed i henhold til forslaget.

I kvalitetsplanen er det satt mål om at Brekstad Sentrum skal ha en mer samlende holdning til farge og materialvalg. Det innebærer at materialer som stein, tre og mur skal benyttes i størst mulig grad. Fargevalg for bolig og sentrumsformål skal i hovedsak være rødtoner, oker og jordfarger + stein og tre innslag av hvitt.

Omsøkt tiltak er i tråd med fargevalget, men materialvalget ble ikke fulgt. Tiltaket ble påbegynt prosjektert før forslaget til områdeplan ble påbegynt (første forhåndskonferanse var i mars 2013) og det er prisverdig at tiltaket retter seg etter fargevalget. Det ble etterspurt om ikke materialene stein, mur og spesielt tre kunne bli benyttet i større grad for bygget, men tilbakemeldingen kommunen fikk var at spesielt bruken av trepanel som fasademateriale

innebar et fremtidig vedlikeholdsbehov som utbygger ikke ønsker samt at bruk av stein og mur er et nytt moment som har kommet senere og ble dermed ikke tatt hensyn ved prosjekteringen.

Omsøkte tiltak har ikke tatt inn over seg prinsippet om bærekraftig bygging i form av materialvalg (tre). Det er ikke vist til noen ambisjoner for redusert energibruk eller miljøvennlig energibruk ut over lovens krav. Det er flere elementer som er viktige momenter i kvalitetsbeskrivelsen som tiltaket ikke følger helt eller ikke er vist så tydelig eller beskrevet i rammesøknaden, dette gjelder blant annet krav til sykkelparkering, krav til nærlekeplass, værbeskyttelse med mere. Dette er momenter som har kommet sent i prosessen for prosjekterende og har dermed naturligvis ikke vært et fokusområde for prosjekterende. Det kan hende dette blir mer belyst ved søknad om igangsetting da tiltaket blir mer detaljprosjektert. Med tanke på det gitte bygge- og deleforbudet har man mulighet for å kreve at tiltaket retter seg mer mot elementer som er i forslaget som er opp til behandling, men da må det være elementer man er sikker på at vil bli i den endelige områdeplanen og dens tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Det søkes om dispensasjon fra eksisterende plan, men tiltaket må vurderes opp mot forslaget til områdeplan for Brekstad slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med denne planen. Merknader som berører dispensasjonsspørsmålene er en del av vurderingen av dispensasjonene.

Dispensasjonene:

- 1. Reguleringsbestemmelse § 3.2 Bygninger for øvrig kan oppføres i inntil tre etasjer.*
For Yrjarsgata er det satt krav for det øvrige byggeområdet (ikke bolig) om at ny bebyggelse skal ha mins to fulle etasjer, men ikke noe maks antall etasjer. For resten av planområdet kan det oppføres inntil tre etasjer. Sokkeletasje og målverdig loft regnes som etasje. Nabobygg (Yrjartun) vender mot Yrjarsgata og er i 4 etasjer + kjeller. I forslaget er området vist i kart for maksimalhøyde ny bebyggelse med 4 etasjer og et mindre område med 5 etasjer. Tiltaket er således i henhold til forslag for områdeplan med tanke på etasjetall. Det er derfor hensiktsmessig og forsvarlig å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Brekstad sentrum for antall etasjer.
- 2. Reguleringsbestemmelse § 3.1 Kombinert formål.*
I gjeldene reguleringsplan er området vist med blandingsformål boliger/forretninger og kontor. I bestemmelsene står det at «I områder som er regulert til blandet forretnings- og boligformål (kombinert formål) er det ikke tillatt å føre opp rene boligbygg». I forslaget er det kun satt krav om at bygninger som vender mot Yrjarsgata og Allmenning o_A1 og o_A2 skal inneholde publikumsrettet aktiviteter og kan ikke inneholde boligformål i første etasje. Omsøkt tiltak vender ikke mot de gatene/områdene der det ikke er tillatt med bolig i første etasje. I forslaget er det lagt opp til høyere grad av boliger i sentrum enn den eksisterende planen. Omsøkt tiltak er i henhold til forslaget i forhold til boligformål i første etasje og til å være et rent boligbygg. Det er derfor hensiktsmessig og forsvarlig å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Brekstad sentrum for oppføring av et rent boligbygg.
- 3. Reguleringsbestemmelse § 3.3 Byggesaker kan ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet.*
Det ble innvilget dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan for nabobygget og det er det ble heller ikke krevd bebyggelsesplan i forbindelse med oppføring av bygget til Ørland sparebank. Derfor har kommunen ikke krevd bebyggelsesplan for kvartalet i forhåndskonferanser i forbindelse med tiltaket. Spesielt ettersom tiltaket var veldig

likt i konsept og form som Yrjartun. De første planene viste forretning i sokkeletasjen, noe som det ble gått bort fra i de senere planene.

I forslaget er det for området/kvartalet et delområde som krever samlet detaljregulering. Krav om bebyggelsesplan/detaljregulering vil føre til at prosjektet vil bli forsinket ettersom detaljregulering må skje etter at områdeplanen er godkjent. Ettersom tiltaket er godt belyst gjennom nabovarslingen og det er gjennomført flere møter med kommunen der det ikke ble krevd detaljregulering av området er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan (detaljplan).

4. *Reguleringsplan viste byggegrense (byggegrense veg mot FV 710)*

Eksisterende reguleringsplan viser store «knekk» i byggegrensen i alle vegene som går mot FV 710. Dette har bakgrunn i at byggegrensen har blitt satt ut i fra hvor hovedvegen startet mot sidegatene. Siktlinjene tar betydelig mindre beslag på arealet og er av mer betydning i forhold til adkomst til hovedvegen. Omsøkt tiltak er i henhold til byggegrense på 20 meter fra midten av FV 710.

Det er ikke vist noen byggeavstand til veg i forslaget (i bestemmelsene er det for næringsområdet er det tillatt med bygg plassert 20 meter fra senterlinje til FV 710), men forslaget legger opp til at bebyggelsen skal føres nærmere gater for å skape mer bymiljø. Det er også ønske om fortetting av bebyggelsen og utnytte arealene bedre. Å innvilge dispensasjon fra byggegrensen for «knekk» er i tråd med forslagets intensjon om å bygge «tettere» og utnytte arealene bedre. Det gjør også at byggets utforming blir bedre og ser mer helhetlig ut.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra reguleringsplan for Brekstad Sentrum og dens bestemmelser for følgende:

1. *Reguleringsbestemmelse § 3.2 Bygninger for øvrig kan oppføres i inntil tre etasjer.* Tiltaket må følge etasjetall satt i forslag til områdeplan for Brekstad.
2. *Reguleringsbestemmelse § 3.1 Kombinert formål.* Tiltaket blir til kun boligformål
3. *Reguleringsbestemmelse § 3.3 Byggesaker kan ikke behandles før det foreligger godkjent bebyggelsesplan som omfatter hele kvartalet.* Det kreves ikke bebyggelsesplan/detaljregulering
4. *Reguleringsplan viste byggegrense i forhold til FV 710.* Byggegrense 20 meter fra vegmidte FV 710 må følges.