



## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                        | Møtedato   |
|--------|-------------------------------|------------|
| 16/31  | Planutvalget - Ørland kommune | 14.09.2016 |

### DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR HOVDE SØR FOR OPPFØRING AV REKKEHUS MED PULTTAK PÅ 1621/66/543

#### Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra § 5 i reguleringsbestemmelsene for Hovde sør for oppføring av rekkehus med pulttak på gnr. 66 bnr. 543 i reguleringsplan for Hovde sør.

Vilkår:

- Øvre gesims kan være inntil 8 meter og nedre gesims kan være inntil 6 meter.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Rædergård Entreprenør AS søkte den 13.05.2016 om oppføring av rekkehus på BK2 i reguleringsplan for Hovde sør. Saksbehandler påpekte at tiltaket var ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene da boligene var vist med pulttak og reguleringsbestemmelsene tillater kun saltak for BK2. Etter en vurdering hos Rædergård Entreprenør AS om takform kom de fram til at de ville holde på takformen da det ga et bedre estetisk uttrykk. Det var også tanke om å ha samme takform for rekkehus på BK5. Saksbehandler var da kjent med at reguleringsplan for Hovde sør skulle revideres og at i den sammenhengen kunne takform for BK2 og BK5 vurderes. Dette istedenfor å søke om dispensasjon da behandlingen ville ta like lang tid i forhold til at søknaden kom inn før sommerferien. Rædergård Entreprenør AS var enig i dette og ville avvente en reguleringsendring.

Reguleringsendringen tar lengre tid enn forventet og derfor blir det søkt om dispensasjon. Dispensasjonssøknad av 26.08.2016 fra Rædergård Entreprenør AS:

*Ved en mistolkning av reguleringsplanen, når det gjelder takform, ble det i nabovarsel og i byggesaken brukt tegninger med pulttak. Dette strider mot reguleringsplanen, og det må da søkes om dispensasjon fra dette.*

*Det søkes om dispensasjon fra kravet om takform lik saltak. Det ønskes at tiltaket skal ha takformen Pulttak.*

*Begrunnelse for dispensasjon, er at det har blitt prøvd å tegnet inn saltak, men at dette ikke gir et visuelt bra arketektonisk uttrykk. Utførelse med pulttak, vil gi tiltaket mer «liv» og spent.*

*Rædergård Entreprenør har konkrete planer om utbygging av resterende områder, blant annet området BK5, der de ønsker å bruke samme type boliger.*

*Naboer er blitt varslet ved rekommandert brev, fristen for nabovarslet har ikke gått ut. Man ønsker derfor at det kan gis dispensasjon til dette, med forbehold om at det ikke innkommer noen merknader. Ansvarlig søker bekrefter at de vil ettersende evt merknader ssm.*

Det er vedlagt dokumentasjon på utført nabovarsling med dispensasjonssøknaden. De ble sendt som rekommandert sending 26.08.2016, merknader må da komme senest 09.09.2016 (postlagt).

Rekkehusene består av 12 leiligheter fordelt på 2 bygg i 2 etasjer (horisontaldelt 2 - mannsboliger i rekke). Pulttaket har en vinkel på 15 grader. Da det er pulttak blir gesimsen på øverste punktet som er vist til å bli cirka 7,836 meter.

Reguleringsbestemmelsene (utdrag) § 5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus):

**Utforming**

*Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.*

*Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader.*

...

*Takform på garasjer er valgfritt, men takformer innenfor hvert delfelt skal være like.*

**Plassering av bebyggelsen**

*Maksimal gesimshøyde på bolig er 6 m, maksimal mønehøyde er 8 m.*

*Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m.*

§ 5.2 Byggeområde BK2, BK3, BK4 og BK5 (utdrag).

*Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel*

**Administrasjonens vurdering**

Innenfor planområdet er det tidligere gjort endringer i reguleringsbestemmelsene for takform. For område BF 13 og BF 14 er det kun tillatt med flatt tak. For BF 7 skal boligene ha saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak.

Planområdet er således vurdert til å ha et blandet utvalg av takformer.

Omsøkte område ligger midt i boligfeltet og de tomtene som er bebygd i planområdet i nærheten er oppført med saltak. De nærmeste boligene i de eldre boligfeltet i nord har valmtak og saltak. Slikt sett vil pulttak bli et fremmedelement i feltet. Fordelen her er at det er et helt område som vil få samme takform og ha en enhetlig stil. Det vil da ikke skille seg like mye ut som et enkelthus med pulttak ville ha gjort.

Rædergård Entreprenør AS hadde tegnet et løsning med saltak, men de ble da seende ut som «melk-kartonger» ifølge dem. Derfor ville de holde på pulttak løsningen da boligene passer bedre med pulttak med den bredden de har.

Tanken til administrasjonen var å ta opp takform i forslag til endring av reguleringsplan for Hovde Sør da det noen forhold som må vurderes endret. Da det arbeidet tok lengere tid å få klart behandles dette forholdet for omtalte område som en dispensasjon.

Nabovarslet ble derfor sendt ut ganske sent og er ikke gått ut når saken tas opp til behandling, men naboene har blitt varslet om tiltaket med omsøkte tegninger tidligere og det kom ikke inn noen merknader da. Det var da ikke gjort oppmerksom på at tiltaket var ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene slik at merknader kan komme ettersom naboene blir klar over at det ikke er i henhold til bestemmelsene for området. Fristen for å sende inn merknader er etter at saksfremlegget blir sendt ut, men før saken tas opp til behandling. Eventuelle merknader til dispensasjonen vil derfor bli lagt fram i møtet.

Ved innvilgelse av dispensasjon må det vurderes om det skal innlemmes i reguleringsplanens bestemmelser når endring av planen skal opp til behandling.

I planområdet er mønehøyde satt til 8 meter og ved oppføring av pulttak må gesimsen vurderes ut fra hva som er satt som mønehøyde. Omsøkte pulttak har en øvre gesims under 8 meter og den nederste gesimsen er lavere enn 6 meter (målt til cirka 5,8 meter). Pulttaket er slikt sett innenfor reguleringsplanens bestemmelser for høyde til boligene.

Boligområdet har en blanding av taktyper, og omsøkt tiltak består av små enheter med pulttak. De er samlet i en gruppe og vil være ensartet. Med bakgrunn i at det blir samme taktype for BK2 og at det ligger opp mot det eksisterende gamle feltet og i midten av boligfeltet som er tiltenkt mindre boenheter er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for oppføring av rekkehus med pulttak for omsøkte eiendom.

#### Vedlegg:

- 1 Hovde Sør - BK2 - A10-01 Situasjonsplan
- 2 Hovde Sør - BK2 - A30-01 Snitt A -  
Byggemeldingstegning - 140416
- 3 Hovde Sør - BK2 - A40-02 Bygg A -  
Fasade 3 og 4 - Byggemeldingstegning -  
140416
- 4 Hovde Sør - BK2 - A40-04 Bygg B - Fasade  
3 og 4 - Byggemeldingstegning - 140416
- 5 Hovde Sør - BK2 - A40-01 Bygg A -  
Fasade 1 og 2 - Byggemeldingstegning -  
140416
- 6 Hovde Sør - BK2 - A40-03 Bygg B - Fasade  
1 og 2 - Byggemeldingstegning - 140416