

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                        | Møtedato |
|--------|-------------------------------|----------|
|        | Planutvalget - Ørland kommune |          |

### DISPANSASJON FRA BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN BREKSTAD GÅRD VESTRE

#### Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges Forsvarsbygg sin søknad om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen for Brekstad gård vest:

1. Dispensasjon: § 5.1 - Maksimalt 1200m<sup>2</sup> BYA.  
Vilkår: Det settes krav om maksimalt 60% BYA innenfor B2.  
Parkeringsplasser på bakken skal inngå i beregning med faktisk utnyttet areal.
2. Dispensasjon: §6.2 - Maksimalt 1800 kvm BYA innenfor hvert byggeområde.  
Vilkår: Det settes krav til maks 55% BYA innenfor hvert delområde.  
Parkeringsplasser på bakken skal inngå i beregning med faktisk utnyttet areal.
3. Dispensasjon: §6.4 - 1,5 P-plass for hver boenhet i området, hvorav inntil 0,5plass pr. bolig kan anlegges som bakkeparkering.  
Vilkår: Det settes krav til 1,2 plass pr boenhet og ingen begrensning i forhold til bakkeparkering.
4. Generelt vilkår som gjelder alle dispensasjonene:  
Det etableres 2 sykkelparkering under tak pr. boenhet.

#### Begrunnelse:

Hensikten bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt med bakgrunn i formål, lokalisering og krav til høy tetthet. Videre anses nytten som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Sakens bakgrunn og innhold

På vegne av tiltakshaver, Forsvarsbygg, søker Asas arkitektur om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Brekstad gård vest» for gnr 67 Bnr 243, område B2-B5 i brev datert 7.11.2018. Søknaden er fremmet generelt fra bestemmelsene uten et spesifikt forslag til tiltak. Bakgrunnen er å avklare hva som kan behandles som ren byggesak før sluttforhandlinger ved inngåelse av OPS kontrakt.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

For B2

*§ 5.1 Det skal bygges minimum 3 boliger pr. dekar innenfor byggeområdet.  
Tomteutnyttelse er satt til maksimalt 1200 m2 BYA. Parkeringsplasser på bakken skal inngå i beregning med 20 kvm pr. plass.*

Søknaden om dispensasjon gjelder maksimal BYA på 1200 m2. Søker beskriver utfordringen slik:

*For område B2 resulterer parkering på terreng i følgende regnestykke på BYA:*

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| <i>Tillatt:</i>       | <i>1200 m2 BYA (ref. reguleringsplanen)</i>    |
| <i>Bygningsmasse:</i> | <i>Anslått ca. 1050 m2 BYA</i>                 |
| <i>Parkering:</i>     | <i>23 p plasser a 20 m2 BYA gir 460 m2 BYA</i> |
| <i>Overskridelse:</i> | <i>ca. 310 m2 BYA</i>                          |

*20 m2 BYA ansees som urimelig stort for en faktisk p-plass som er 12,5 m2. Dersom vi legger dette til grunn blir regnestykket:*

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| <i>Parkering:</i>     | <i>23 p plasser a 12,5 m2 BYA gir 287,5 m2 BYA</i> |
| <i>Overskridelse:</i> | <i>ca. 137,5 m2 BYA.</i>                           |

For B3-B5:

*§ 6.1 Det skal bygges minimum 7 boliger pr. dekar innenfor byggeområdene.  
Tomteutnyttelse er satt til maksimalt 1800 kvm BYA innenfor hvert byggeområde.  
Parkeringsplasser på bakken skal inngå i beregning med 20m2 pr plass.*

#### *6.4 Atkomst og parkering*

*Adkomst er fra Skolegata og Hovdeveien som vist på plankart. Det skal opparbeides 1,5 P-plass for hver boenhet i området, hvorav inntil 0,5plass pr. bolig kan anlegges som bakkeparkering.*

Søknaden om dispensasjon gjelder krav om kjellerparkering, minimum krav til parkeringsplasser og maksimal BYA på 1800 m2. Søker beskriver utfordringen slik i forhold til BYA:

*For område B3 resulterer parkering på terreng i følgende regnestykke på BYA:*

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| <i>Tillatt:</i>       | <i>1800 m2 BYA (ref. reguleringsplanen)</i>    |
| <i>Bygningsmasse:</i> | <i>ca. 1600 m2 BYA</i>                         |
| <i>Parkering:</i>     | <i>39 p plasser a 20 m2 BYA gir 780 m2 BYA</i> |
| <i>Overskridelse:</i> | <i>ca. 580 m2 BYA.</i>                         |

*20 m2 BYA ansees som urimelig stort for en faktisk p-plass som er 12,5 m2. Dersom vi legger dette til grunn blir regnestykket:*

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| <i>Parkering:</i>     | <i>39 p plasser a 12,5 m2 BYA gir 487,5 m2 BYA</i> |
| <i>Overskridelse:</i> | <i>ca. 287,5 m2 BYA.</i>                           |

I forhold til parkeringskjeller begrunnes dette slik:

*Tiltakshaver har generell dårlig erfaring med kjellere på Ørland pga. veldig høy grunnvannstand. På sikt må det kanskje inn grunnvannspumpe som vil kunne føre til endrede grunnforhold og setningsskader*

I begrunnelsen for avvik i forhold til krav til parkeringsplasser vises det til krav i områdeplanen for Brekstad:

*Bolig pr. boenhet inkl. gjesteparkering: min 0,8 – maks 1,2 plass. Sykkelparkering – låsbar og under tak: min. 2 plasser.*

Som et kompenserende tiltak foreslås det at det etableres 2 sykkelparkering under tak pr. boenhet.

### **Folkehelsevurdering**

Arealet er sentrumsnært, samtidig som det legges til rette for gode uteareal innenfor området. En endring av fokus fra bil som eneste transportform, til sykkel vil i et folkehelseperspektiv være positivt.

### **Administrasjonens vurdering**

En dispensasjonssak vil normalt følges av konkret forslag til tiltak. Dette er en unormal situasjon der Forsvarsbygg er i en prosess for inngåelse av OPS kontrakt. Behovet til Forsvarsbygg som tiltakshaver kunne eventuelt vært gjort med mindre endring av plan. Samtidig er dette en sak der behovet for endringer er knyttet opp mot Forsvarsbygg sitt behov for mindre leiligheter. En dispensasjon har tidsbegrenset varighet og legger større press på tiltakshaver for rask utbygging. I dette tilfelle har administrasjonen derfor valgt å fremme saken som en dispensasjon.

Dispensasjon kan i henhold til loven ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Området har en nærhet til trafikknutepunkt, arbeidsplasser og sentrum som gjør at behovet for transport bør være fokusert på annet enn bilbruk. I planen er det satt høye krav til tetthet, og Forsvarsbygg har behov for mange mindre leiligheter. Selv om planen er forholdsvis ny er fokus endret fra tilpasning for bil i sentrum til tilpasning til gående og syklende. I forhold til områdeplanen for Brekstad sentrum er kravet om 1,5 parkeringsplass/boenhet høyere enn tillat antall parkeringsplasser i sentrum på 0,8-1,2 parkeringsplass/boenhet. Sett i sammenheng med områdets lokalisering anser administrasjonen derfor at et krav på 1,2 parkeringsplass ikke strider med hensynet i planen. Etter revidering av sentrumsplanen er det viktig at det legges til rette for alternativ transport og nytten anses derfor som vesentlig større enn ulempen.

Reguleringsplanen legger opp til kjellerparkering for B3-B5. Parkeringskjeller er et krav i sentrum, men her er også kravet til minimum antall parkeringsplasser så lavt som 0,8, mens byggehøyder generelt også er høyere, krav til uteareal er mindre med 30-50 m<sup>2</sup>/boenhet og lave krav til lekeplasser. Her er uteareal sikret blant annet gjennom nærhet til lekeplass. Videre kan kreva til uteareal settes ved krav til %BYA i stedet for et gitt m<sup>2</sup> slik bestemmelsen er i dag og at parkeringsarealet angis i virkelig bruk i stedet for en teoretisk verdi slik det er lagt opp i eksisterende planbestemmelser.

I forhold til parkeringskjeller har også tiltakshaver argumentert med generell dårlig erfaring med kjellere på Ørland pga. veldig høy grunnvannstand. I den forbindelse har administrasjonen gjort en enkel vurdering av spillvann fra parkeringskjeller. Ørland er relativt flatt og spillvann vil være en utfordring i forbindelse med naturlig fall fra en parkeringskjeller til nærmeste spillvannsledning.

På denne bakgrunn foreslår administrasjonen at søknaden om dispensasjon innvilges. For B2 settes det krav til 60% BYA, der faktisk opparbeidede parkeringsplasser skal inkluderes i beregning av BYA. For B3-B5 settes krav til BYA noe lavere til 55%BYA fordi det her er tillatt med opptil 3 etasjer. Det tillates overflateparkering og minimum 1,2 parkeringsplasser/boenhet.

Som vilkår til dispensasjonen settes det krav til at det opparbeides 2 sykkelparkeringer under tak/boenhet.

Med bakgrunn i lokalisering og krav til høy tetthet anser administrasjonen at hensikten bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre anses nytten som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vedlegg:

- 1 201851 Søknad om dispensasjon
- 2 Reguleringsbestemmelser for Brekstad Gård Vest, datert 01.02.12, rev. 10.06.13
- 3 1621201207 Reguleringsplankart Brekstad gård vest Egengodkjent 20.06.2013