



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OTTERSBO III FOR OPPFØRING AV BOLIG - 5015/82/336

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra bestemmelse om takform i reguleringsplan for Ottersbo III, ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 82, bnr. 336.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan Ottersbo III for oppføring av bolig på gnr. 82, bnr. 336, Ottersbo. Reguleringsplanen fra 1981 sier i bestemmelsenes § 11 at boliger skal ha saltak eller valmtak. Paragraf 9 sier at

Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Denne boligen har pulttak og to etasjer, der andre etasje er hems/lager over ca. halvparten av boligen og har lite tellende areal. På opprinnelige tegninger er kotehøyde for ferdig golv oppgitt til 40,5 moh, og møne-/gesimshøyde 46,4 moh. Bebygd areal er angitt til 110 m².

Første merknad fra nabo:

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Ole Magnus og Beate Skaldebø kom med en merknad til nabovarslingen 25.07.2018, der de ba om mer informasjon om høyder etc. Kommunen mottok 05.08.2018 følgende merknad fra Skaldebø:

- 1: Høydekote på ferdigstøpt golv skiller seg vesentlig fra nabotomtene Moen 5 og 9. Anslagsvis ca 1,5 meter høyere enn Moen 5. Dette kombinert med en gesimshøyde på ca 6 meter, gjør at bygget vil skille seg ut ved å bli vesentlig høyere enn nabobygg og virke dominerende, også sett opp mot øvrig bebyggelse i gata. Vi ser det derfor som naturlig at høyde på ferdigstøpt golv bør senkes så mye som mulig ned mot tilsvarende kotehøyde på Moen 5 og 9, men minimum ned på kotehøyde 40 på ferdigstøpt golv noe som vil gi en gesimshøyde på kote 45,9. Dette vil allikevel gi et bygg som er merkbart høyere enn nabobygg.
- 2: Gitt et skråtak mot Moen 5 som har en høydeforskjell på over 3 meter fra start og opp til gesimshøyden, vil vi anmode om at det velges en matt takfarge for å unngå sjenerende refleksjoner fra sollys mot vårt hus på Moen 5.

Som følge av merknad fra nabo ble det avholdt befaring på eiendommen 21.09.2018, med søker og tiltakshaver til stede. Det ble opplyst fra tiltakshaver at de ønsker å ha en naturtomt, dvs. at terrenget søkes i størst mulig grad beholdt slik det er. Etter befaringen ble

det gitt tilbakemelding fra kommunen om at bygget ikke vurderes å være prosjektert for høyt. Noe senere ble det gitt tilbakemelding om at søknaden krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene når det gjelder takform.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen 11.11.2018. Samtidig kommer det reviderte terrengsnitt. Høyden på ferdig golv er nå satt til 41 moh. Søknaden om dispensasjon begrunnes med at takformen (med to pulttak som står mot hverandre er nokså lik saltak. Søker skriver også: «Da denne reg.planen er av eldre dato så har hus og takformer med tiden også forandret seg så det vil vel være normalt med noen småjusteringer»).

Andre merknad fra nabo

Nabo Skaldebø har igjen kommet med merknad til nabovarselet. Hovedinnholdet:

1. Med en økt høyde på 0,5 meter, vil «bygget og tomten skille seg vesentlig ut fra høydeprofilen til tilstøtende bygg og tomter på begge sider av aktuell eiendom. Vil i tillegg anføre at da tomtene på Moen 3, 4 og 6 i årene 2015-2017 ble bygd, ble alle sprengt ned og ligger i dag i naturlig høyde i forhold til tilførselsveier og omkringliggende eiendommer.
2. Takkonstruksjonen oppleves utfordrende, opplever at de får «en dominerende takflate mot vårt hus». Takkonstruksjonen «kommer i profil mot himmelen sett fra alle vinkler». Siden reguleringsplanen ble vedtatt, har alle måttet forholde seg til denne, også de som har bygd senere år.
3. Kombinasjonen av en vesentlig høyere kotehøyde på ferdigstøpt golv enn nabotomtene på samme side av veien og en takkonstruksjon som bryter med reguleringsplanen, vil i sum gi en estetisk uheldig effekt. Dette vil også utfordre reguleringsplanen som garantist for forutsigbarhet for alle berørte parter.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Takformen

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen når det gjelder takform, men ikke noe ut over dette. Reguleringsplanen sier at takvinkelen skal være mellom 18 og 35 grader. Takvinkelen på dette tiltaket er 25 grader. Huset har en forholdsvis beskjeden størrelse i forhold til det som er normalt i dag. Fra sør (dvs. fra nabo som har merknader til tiltaket) vil bygget ha stor likhet med et bygg med saltak, både når det gjelder utseende og høyde.

Det er takformen som utløser dispensasjon. I forbindelse med en dispensasjonsvurdering vil det også være aktuelt å se på andre forhold med tiltaket. Vedtak om dispensasjon skal fattes ut fra en samlet vurdering.

Høyden

Paragraf 10 i bestemmelsen sier følgende:

I området kan oppføres frittliggende eneboliger.
Gesims- og sokkelhøyde samt etasjetall fastsettes av bygningsrådet.

Fram mot slutten av forrige århundre var det vanlig prosedyre at høyder på bygg ble fastsatt av kommunen, som regel ved at en representant fra kommunen dro ut til tomte og merket fysisk opp høyde på f. eks. grunnmuren. I dag prosjekteres hele tiltaket av personer og foretak som skal ha nødvendig kompetanse for å ta vurderinger om de fagområder som de tar ansvar for.

Herværende tomt ligger på en haug et par høydemeter over vei og nabotomt. Tiltakshaver ønsker å bevare haugen som en naturtomt. Omsøkt høyde på 41 meter innebærer at byggets golvnivå blir noe lavere enn toppen på haugen, men slik at det ikke er nødvendig å sprengne bort særlig mer av haugen enn det som trengs for å fundamentere bygget. Den andre muligheten er å legge bygge omtrent på samme høyde som veg og nabobygg. Da må hele haugen i prinsippet sprenges bort.

Plan- og bygningslovens § 29-2 sier at «Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Etter rådmannens vurdering kan førstnevnte alternativ være en mulighet for dette bygget, altså slik det er omsøkt. Spørsmålet er om det har gode visuelle kvaliteter i forhold til sine omgivelser.

Dersom bygget skal ligge på samme høyde som nabobyggene, vil man i prinsippet måtte sprengne bort hele haugen, noe som trolig ville ha gitt opp mot 1000 m² med steinmasser som måtte kjøres bort. Dette ville medført store kostnader, og spørsmålet er om tomte er bebyggbar/salgbar dersom dette vil være en forutsetning.

Vurdering av merknader fra nabo

Nabo Skaldebø mener at huset kommer for høyt i forhold til omgivelsene, og han mener at det i alle fall bør senkes en meter i forhold til søknaden. De mener at bygget slik det er prosjektert og omsøkt vil skape ulemper for dem. Det vil være svært iøynefallende, og kunne gi uheldig refleksjon fra takflaten. De påpeker også at takkonstruksjonen oppleves «utfordrende».

Bygningen vil komme høyere enn nabobyggene, men ut terrengets beskaffenhet og byggets forholdsvis beskjedne størrelse, mener rådmannen at dette i utgangspunktet kan forsvares.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon, dette er avhengig av kommunens frie forvaltningskjønn – forutsatt vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Dispensasjonshjemmelens tredje og fjerde ledd slår fast at det ved vurderingen skal legges vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet og at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt.

Rådmannen mener at ingen hensyn bak lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt ved å gi dispensasjon i denne saken.

Når det gjelder hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra – bestemmelsen om takform – var det nok ønsket om en enhetlig bebyggelse som var bakgrunnen for bestemmelsen. I henhold til bestemmelsens § 11 kunne kommunen bestemme at det skulle være samme takvinkel for «samme gateflukt eller gruppe». Rundt 1980 ble det stort sett bygd boliger med saltak. Det å inkludere både saltak og valmtak i bestemmelsene gav forholdsvis romslige muligheter den gang. Herværende tiltak kan vurderes i denne konteksten. Dette er et mer moderne bygg med en takform som visuelt sett (i alle fall fra sør) har likheter med saltaksformen. Rådmannen mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen mener at ulempene for nabo ikke blir veldig store. Bygget ligger nord for nabo, og vil ikke skygge for sol. Nabo har heller ikke uteområde eller mye vindusflater mot nord. Når det gjelder bekymringen for refleksjon fra taket, kan det settes som et vilkår i byggesaken at det skal være mørk og matt takflate.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene i denne saken er klart større enn ulempene. Det er opp til kommunens skjønn om det skal gis dispensasjon i saken. Rådmannen anbefaler at dispensasjon blir gitt.

Vedlegg:

- 1 Tegninger
- 2 Situasjonsplaner
- 3 Søknad om dispensasjon
- 4 Merknad 1 fra nabo
- 5 Merknad 2 fra nabo