



## SAKSFRAMLEGG

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

### DISPENSASJON FOR PLASSERING AV BOLIGBYGG PÅ 5015/67/253 M.FL. - YRJARS GATE 14

#### Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra detaljregulering for Bakeritomta for plankartets viste fotavtrykk for plassering av boligbygg på gnr. 67 bnr. 253, 245 og 27.

Begrunnelse: Bygget kommer nærmere og følger Yrjarsgata bedre enn vist avgrensning for bygget i planen noe som er ønsket utvikling for Brekstad sentrum. Bygningsdeler som kommer utenfor vist avgrensning er ikke til vesentlig ulempe for omgivelsene.

#### Sakens bakgrunn og innhold

Voll arkitekter AS søker den 14.12.2018 for Rædergård Entreprenør AS om endring av gitt rammetillatelse gitt i vedtak 18/45 av 27.04.2018 for oppføring av boligbygg på gnr. 67 bnr. 253, 245 og 27. Det søkes også om dispensasjon fra plankartets vist fotavtrykk for bygget. Det har tidligere blitt omsøkt om dispensasjon for samme forholdet, men da med en litt annen plassering, denne ble innvilget av Planutvalget i sak 18/16 i møte 18.04.2018.

Endringene består av:

Plan kjeller: Plan kjeller er tatt bort i sin helhet.

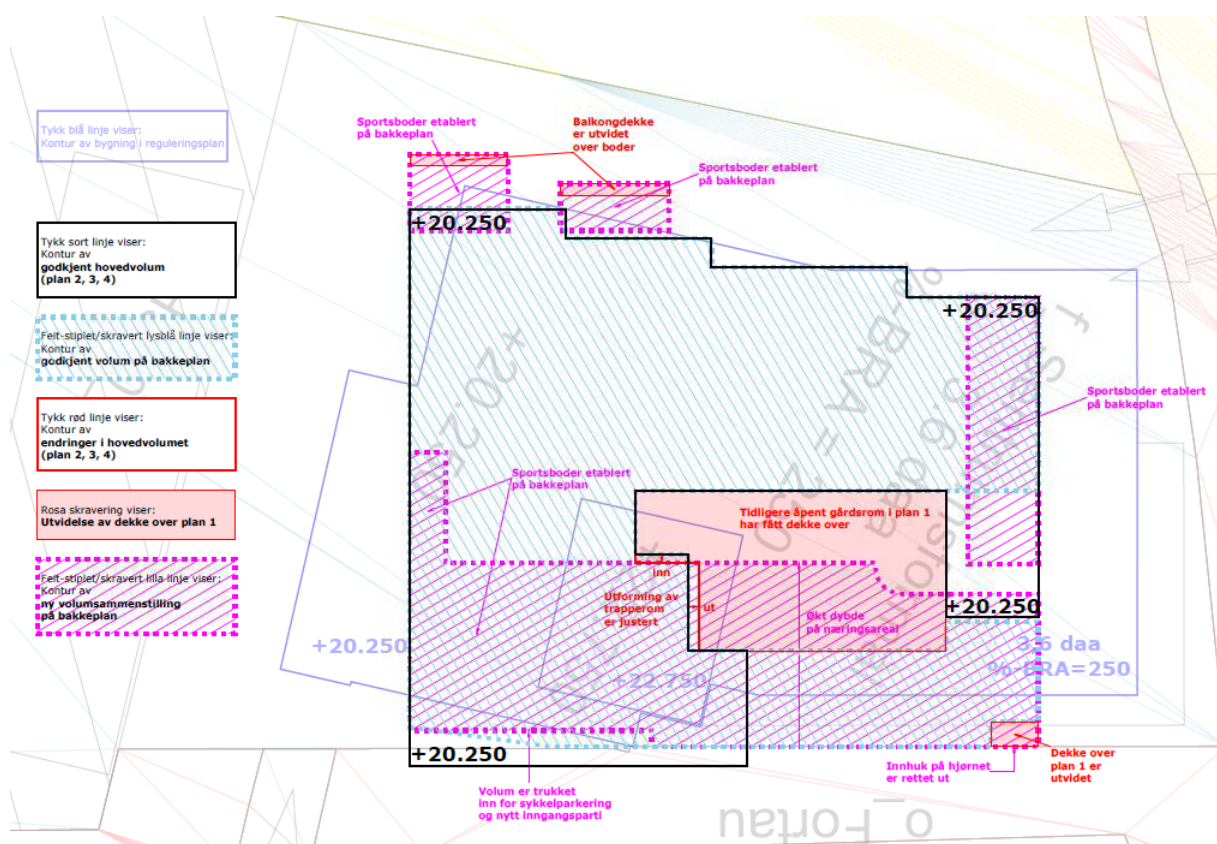
Plan 1: Alle leiligheter er fjernet (antall leiligheter er blir endre fra 36 til 30). Plan 1 inneholder næringsareal, boder og biloppstillingsplasser. Hovedinngang til leilighetene ligger mellom næringslokalet og boder ut mot Yrjarsgate. Antall biloppstillingsplasser endres fra 24 plasser til 20 plasser.

Utforming: Bodarealer bak tett fasade (panel) i delen mot sørøst, forretningsareal med mye fasadeglass i delen mot nordøst, (lukkede vegger kan kles med panel), hovedinngang til boliger mellom disse. Parkeringsarealet løses som et åpent uterom under hovedvolumet, der diverse bodarealer ligger i randsonen og bidrar til å skjerme dette arealet i en viss grad. Disse lukkede volumene forutsettes også kledd med panel. Dekke over plan 1 er nå hel og tett, dvs. at det tidligere gårdsrommet er løftet opp et nivå. Terrassebord dekke og glass rekkverk rundt.

Ingen endringer på de andre planene (2-5).

Søknad om dispensasjon (utdrag):

Plankartets viste fotavtrykk for bygg (tykke blå streker i figur 1 under). Feitstiplet og skravert lilla linje viser lukkede volumer på bakkeplan, bestående av bodarealer, inngangsparti og trapp/heis til boligetasjene, teknisk rom samt næringsareal. Tykk svart strek viser bygget hovedvolum fra plan 2 til plan 4.



...

*Som i tidligere gitt dispensasjon vil tiltaket fremdeles bidra til en god utnyttelse av tomten og en høy grad av tetthet med antall boenheter. Bygget vil også komme nærmere og følger Yrjarsgate bedre enn vist avgrensning for bygget i planen, noe som er en ønsket utvikling for Brekstad sentrum.*

*Avstand til naboer er i varetatt, og vi har fått en bedre utnyttelse av eiendommen. Med bakgrunn i ovenstående mener vi fordelene er større enn ulempen og at planens intensjon blir ikke vesentlig satt til side. Vi ber om at det blir gitt dispensasjon fra gjeldene plan.*

De bygningsdeler som kommer utenfor vist kontur i reguleringsplanen i forhold til tidligere gitt dispensasjon er to sportsboder og utvidet balkongdekke bak bygget (vestsiden) og et lite hjørne i nordøst mot Yrjarsgate. Ved at parkeringskjeller flyttes til 1 plan blir den liggende høyere (c 6,65) enn gata (c. 5,0) og biler fra parkeringskjeller komme høyere enn vegen når de kjører ut (bedre sikt).

Nabovarsel i forbindelse med endringen er sendt ut og det har ikke kommet inn noen merknader til tiltaket innen fristen.

### **Administrasjonens vurdering**

Det søkes om dispensasjon fra den regulerte bygningskontur i reguleringsplanen som var tiltenkt et annet bygg. Det omsøkte byggs fotavtrykk avviker lite i forhold til det bygget som fikk innvilget dispensasjon for samme forhold og det er noen enkelte deler av bygget som kommer utenfor den viste bygningskonturen. Mot Yrjarsgata er det et hjørne som ble tatt inn som nå følger bygningskroppen slik at den får et «helt» hjørne. Område ved dette hjørnet skal benyttes til gangtrafikk.

De to andre bygningsdelen er sportsboder i 1 etasjen og med følgende balkong på baksiden av bygget. Disse er delvis innenfor vist bygningskonturen, men størstedelen er utenfor. Avstand til nabotomten er likevel tilfredsstillende og vil ikke medføre noen ulemper for nabo ettersom de er bak garasjen til naboen.

Omsøkte deler av bygget som kommer utenfor den viste bygningskonturen i planen er små avvik og medfører ikke noen vesentlige ulemper for omgivelsene. Arealmessig blir den totale flate til bygget likevel under det arealet som bygningskonturen viser i reguleringsplanen.

De samme vurderingene som lå til grunn ved den forrige dispensasjon blir også gjeldene i denne saken og omsøkte dispensasjon bryter heller ikke denne gangen med intensjonen bak reguleringsplanen og dens bestemmelser. Fordelene én oppnår ved innvilgelse av dispensasjonen er vesentlig til fordel for gjennomføringen av planen og ulempene er minimale. Saksbehandler anbefaler at dispensasjonen blir innvilget som omsøkt.

#### **Vedlegg:**

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 2018 1122 - Fasade Nord
- 3 2018 1122 - Fasade Sør
- 4 2018 1122 - Fasade Vest
- 5 2018 1122 - Fasade Øst
- 6 2018 1122 - Plan 1 - med omgivelser
- 7 2018 1122 - Plan 2

- 8 2018 1122 - Sammenlikning prosjekt og reg.plan
- 9 2018 1122 - Situasjonsplan
- 10 2018 1122 - Snitt A-A
- 11 2018 1122 - Uterom - Plan og Arealer