

MELDING OM VEDTAK

Voll arkitekter

Verftsgata 4
7014 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

10039/2013/1621/80/8/KARROR

Dato

14.05.2013

Saksnr: 13/54

MINDRE VESENTLIG ENDRING - REGULERINGSPLAN FOR OPPHAUG SENTRUM I

Saksopplysninger:

I brev datert 21.03.13 søker Voll arkitekter på vegne av Ørland Bygg AS som endring av reguleringsplan for del av Opphaug 1. Etter mindre justeringer ble planendringen sendt på høring til berørte naboer i områder. Ingen skriftlige merknader er mottatt.

Endringen kommer som en følge av at Ørland Bygg AS søker om oppføring av 2 nye boligkompleks i planområdet. På grunn av flere avvik fra plan, fant kommunen det mest hensiktsmessig å be om søknad om planendring i stedet for flere enkeltdispensasjoner. Bestemmelsene blir da permanente og vil f.eks. gjelde også ved gjenoppbygging ved brann i motsetning til om et konkret byggeprosjekt hadde fått innvilget dispensasjon.

Endringen berører primært reguleringsplan for Opphaug 1, der endring gjelder planavgrensning, endret formål fra industri (en del av tomt for Opphaug bilservice) til boligformål og endrede reguleringsbestemmelser som åpner for oppføring a bygninger med pulttak og høyere gesimshøyde. Endringen berører også reguleringsplan for Opphaug sentrum der en trekant av sørligste tomteareal som da ligger under denne planen er regulert til landbruksformål.

Gjeldende bestemmelser tillater saltak 15 - 30 grader og gesims på maks 5.5 m på sokkelsiden for hus der det tillates underetasje. Omsøkte bolighus har gesims- og mønehøyde på ca 7.5 m. I endringsforslag foreslås gesimshøyde på 8.0 m.

Vurderinger:

Endringer av planformål for deler av tomt anses uproblematisk. Når det gjelder arealet regulert til industri er det inngått avtale om makeskifte mellom Opphaug bilservice og grunneier gnr. 80, bnr. 8 slik at boligprosjektet kan realiseres og at bensinstasjonen sikres mer areal på vestsiden av bygget.

Kommunen ser positivt på høy utnyttelse ved fortetning, særskilt når det ikke foreligger nabomerknader.

En er av den oppfatning at dette strøket også tåler mønehøyde som omsøkt. Det er i hovedsak boliger med 1 etasje og kjeller i området, men det ligger også 2 etasjes hus i umiddelbar nærhet.

Etter nærmere vurdering finner kommunen det riktig å endre maks gesimshøyde på 8.0 m til å gjelde maks tillatt mønehøyde. Dette vil ikke få betydning for det aktuelle byggetiltaket, men vil forhindre mulighet for 2 etasjes saltakshus som vil rage godt over 8.0 m dersom begrensningen settes til gesims. Dette vil da kun være aktuelt ved evt. fremtidig gjenoppbygging, men også dersom omsøkte tiltak ikke skulle bli gjennomført til fordel for nytt prosjekt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes herved søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Opphaug 1 og Opphaug sentrum, stadfestet hhv. 20.09.83 og 11.01.84. En viser til plankart "Endring del av Opphaug 1" datert 22.03.13 og forslag til endring av reguleringsbestemmelser datert 22.04.13. Godkjenningen gjelder med følgende vilkår/endring:

I § 11 endres "gesimshøyde" til "mønehøyde" jf begrunnelse i saksvurderingene.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler

Vedlegg:

- 1 endring del av reguleringsplan OPPHAUG 1
- 2 Endring reguleringsbestemmelser for del av reguleringsplan for Opphaug sentrum I

Kopi til:

Faveo Prosjektledelse v/Monica

Gulbrandsen

Morten Ophaug

Ørland bygg AS

Åge Bjelkes vei 2 7140 OPPHAUG
Pb 6036 Sluppen 7014 TRONDHEIM



Postadresse

Besøksadresse Rådhuset

Telefon 72 51 40 00

Telefaks

E-post

Internett

Bankgiro



Postadresse

Besøksadresse Rådhuset

Telefon 72 51 40 00

Telefaks

E-post

Internett

Bankgiro