

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler:** Arne Nordgård

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Hovde Sør for oppføring av boliger der 40 % har hovedfunksjonene på inngangsplanet

Vedlegg:

- 1 BK10 - Bygg A - A20-1 Plan 1 - Rev B - 211014 Byggemelding
- 2 BK10 - Bygg A - A20-2 Plan 2 - Rev B - 211014
- 3 BK10 - Bygg A - A30-1 Snitt A1 og A2 - Rev B - 211014
- 4 BK10 - Bygg A - A40-1 Fasade 1 og 2 - Rev B - 211014
- 5 BK10 - Bygg A - A40-2 Fasade 3 og 4 - Rev B - 211014
- 6 Utomhusplan
- 7 BK10 - Bygg B - A20-3 Plan 1 - Byggemelding
- 8 BK10 - Bygg B - A20-4 Plan 2 - Byggemelding
- 9 BK10 - Bygg B - A40-3 Fasade 1 og 2 - Byggemelding
- 10 BK10 - Bygg B - A40-4 Fasade 3 og 4 - Byggemelding

Sakens bakgrunn og innhold

Rædergård Entreprenør AS søker den 03.10.2014 om rammetillatelse for oppføring av 10 rekkehusenheter på BK10 i reguleringsplan for Hovde Sør. I denne søknaden var det omsøkt dispensasjon for å oppføre 20 % av boligene der hovedfunksjonene var på inngangsplanet. Søknaden ble endret i brev av 21.10.2014 og det søkes nå om å føre opp 40 % av boligene med hovedfunksjonene på inngangsplanet. BK10 er delt opp i to rekker med 4 enheter i den ene og 6 i den andre.

Reguleringsbestemmelsene for Hovde Sør § 5.3 Byggeområde BK6, BK7, BK8, BK9 og BK10. (utdrag):

Minimum 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplanet og skal dermed ha universell utforming i.h.t. TEK10.

Søknad om dispensasjon fra Rædergård Entreprenør AS (21.10.2014):

Vi mener at etterspørselen etter slike leiligheter med hovedfunksjonene på hovedplanet er mindre enn etterspørselen av leiligheter med hovedfunksjoner i 2 etg. Det ser vi blant annet på et prosjekt vi har på skogly, der vi holder på med oppføring av 10 leiligheter, fordelt på 2 etasjer. Av 10 leiligheter har vi igjen 2 i første etg, og 1 i 2 etg. Den i 2 etg hadde vi salg på, men kunden fikk ikke finansiering.

Etter at vi sendte inn søknaden om tiltaket på BK10, har vi sett at det er mest hensiktsmessig å sette opp et bygg med leiligheter av Type A, som har hovedfunksjonene på hovedplan, og et bygg med leiligheter av Type B, som har hovedfunksjoner i 2 etg. Dette pga at det er mest praktisk å sette opp med Type A og et med Type B, i stedet for å kombinere type A og B i ett

bygg, med tanke på utførelse. Det vil si, at vi får en fordeling med 40% av Type A, og 60% av Type B.

Vi har vist frem disse boligene ved forskjellige stands, og via facebook, og erfaringen vår er at det er mest interesse for boliger av Type B.

Vi mener at disse husene passer bra inn på tomt BK10, og vi mener at vi har fått til et bra resultat mtp utseende og plassering. Og vi mener at det vil bli mindre en kostnad å sette opp ett bygg med 4 stk Type A og ett bygg med 6 stk Type B, enn ett bygg med 4 stk Type A, og et bygg med 1 stk Type A og 5 stk Type B. Dette medfører igjen en lavere kjøpskostnad, som gjør det enklere for de med funksjonshemninger å komme seg inn på markedet.

Dispensasjonsspørsmålet ble oversendt Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne for uttalelse og de behandlet saken i sak 14/8 i møte den 03.11.2014:

Følgende uttalelse ble enstemmig vedtatt:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne anbefaler at det ikke gis dispensasjon fra kravet i reguleringsplanen for Hovde Sør og at søknaden fra Rædergård Entreprenør AS avslås.

I forbindelse med at Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne hadde saken til uttalelse kom det inn innspill fra Norges Handikapforbund Trøndelag (epost av 27.10.2014):

Hei. Det er bra at kommunen etterspør begrunnelse for å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Siden vi ikke vet begrunnelsen for å søke dispensasjon, vil vi gi våre generelle betraktninger.

En bolig skal fungere i alle livets faser, for barn, voksne og eldre mennesker. Boligen skal være praktisk å bruke for de som bor der og for alle som kommer på besøk. Kun åtte til ti prosent av boligmassen på landsbasis er i dag tilgjengelig for alle. Andelen nye boliger utgjør bare ca. 1 % årlig av boligmassen totalt. Det vil derfor ta lang tid før alle får likeverdige valgmuligheter i boligmarkedet og en bolig du kan bo i hele livet. Det er derfor svært viktig at så mange som mulig av nye boliger blir universelt utformet. Kommunene skal føre en helhetlig boligpolitikk som inkluderer alle innbyggere.

I tillegg til krav i Plan- og bygningsloven og krav til kommunenes aktivitetsplikt for å bygge ned funksjonshemmende barrierer i Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, er anledning til å velge boform en del av FN konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Her forplikter staten seg til å verne om og fremme menneskerettighetene i all politikk, og avstå fra handlinger og praksis som er uforenlig med konvensjonen. I følge konvensjonen skal mennesker med funksjonsnedsettelse sikres:

- Samme tilbud og muligheter som befolkningen for øvrig.*
- En fullgod og effektiv deltakelse og inkludering i samfunnet.*
- Tilgang til det fysiske miljøet på linje med andre.*
- Anledning til å velge bosted, hvor og med hvem man skal bo, og ikke måtte bo i en bestemt boform.*

Dette betyr at man skal ha mulighet til å leve et sosialt liv, på lik linje med andre innbyggere. Det er en nær sammenheng mellom mulighetene til et sosialt liv og den fysiske tilgjengeligheten i den allmenne boligmassen.

Funksjonelle boliger er også i tråd med intensjonene om satsning på forebyggende helsearbeid i samhandlingsreformen. Husbanken gir i boligtilskudd for tilpasning av

eksisterende boliger slik at folk kan bo hjemme lengst mulig. Da er det spesielt viktig å påse at nye boliger bygges for samme formål. Dette vil spare kommunen for utgifter senere.

Vi anbefaler Rådet for funksjonshemmede i Ørland til å gi råd om at kravet i reguleringsplanen opprettholdes og at det ikke gis dispensasjon.

Folkehelsevurdering

Å øke andelen boliger som har alle hovedfunksjonene på hovedplanet muliggjør det for boligeier å bo lenger i egen bolig. Slikt sett skulle alle boliger ha hatt alle hovedfunksjoner på hovedplanet slik at de som kommer i en situasjon der de trapper blir en utfordring kan fortsatt få bo i sin egen bolig uten altfor store ombygginger og tilpassinger. I forhold til folkehelsen bør kommunen sørge for å få bygd mest mulig boliger som har alle hovedfunksjoner på hovedplanet, noe som kommunen har gjort ved å kreve at minst 50 % av boligene i noen byggeområder i reguleringsplan for Hovde Sør skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og dermed ha universell utforming i.h.t. TEK10.

Folkehelsevurderingen tilsier da at man ikke bør innvilge dispensasjon fra bestemmelsen om at minst 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjonene på hovedplanet.

Administrasjonens vurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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 anbefales sentralt at flest mulig boenheter blir prosjektert og utført slik at de er tilgjengelig for flest mulig. Husbanken har fått hovedmål der de skal jobbe for flere boliger og bygg som møter framtidens behov og der et av arbeidsmålene er «økt tilgjengelighet og universell utforming i bolig, bygg og uteområder». Slikt sett må man være veldig forsiktig med å innvilge dispensasjon fra krav om bolig med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

I reguleringsplanen for Hovde Sør er det satt et mål om å få opp antallet boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og det er satt til et bestemt område. Det er et ganske bra mål å kreve at 50 % av boligene skal tilfredsstille dette kravet. Omsøkte boliger har 3 til 4 soverom og er tiltenkt barnefamilier. Det er nok familier som har behov for å ha alle funksjonene på inngangsplanet, men ikke i samme grad som de som ønsker seg en «senior» bolig. Ørland kommune har sett seg ut at det skal bygges senior boliger i deler av reguleringsplan for Brekstad Gård Vestre og boenheter som vil bygges i Brekstad sentrum vil hovedsakelig bestå av leiligheter der alle funksjonene vil være på et plan. Innenfor Ørland kommune så er det og det vil bli lagt til rette for flere boenheter utformet med tanke på universell utforming i bolig, bygg og uteområder.

Omsøkte rekkehus er delt opp i to rekker med henholdsvis 4 og 6 enheter. Tiltakshaver skriver i dispensasjonssøknaden at av rent praktiske grunner i forhold til hvordan de bygger sine enheter er det best om de kan bygge rekker med samme type boenheter. Det vil også se mest ryddig ut også i forhold til fasadene og bryte litt opp rekkehusblokkene slik at det ikke blir veldig ensformig.

Ettersom det gjelder kun om at det skal bygges 4 enheter i stede for 5 enheter som har alle hovedfunksjonene på inngangsplanet, og med bakgrunn i hvordan rekken er delt opp er det forsvarlig å fravike bestemmelsen om kravet på 50 % skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplanet. Hovedintensjonen om å få opp mengden med boliger som har alle hovedfunksjonene på hovedplanet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Hvis det kommer flere søknader om dispensasjon fra bestemmelsen bør reguleringsbestemmelsene vurderes endret.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra § 5.3 i reguleringsbestemmelsene for Hovde Sør for oppføring av 4 boenheter i stede for 5 boenheter i område BK10 i reguleringsplan for Hovde Sør.

For begrunnelse for å innvilge dispensasjon vises det til administrasjonens vurdering.

Hvis Ørland kommune får flere søknader om dispensasjon fra samme bestemmelse bør bestemmelsen vurderes om den skal endres.