

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler:** Arne Nordgård

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

Dispensasjon fra reguleringsplan for Ottersbo III for oppføring av tomannsbolig på eneboligtomt på 1621/82/332 - Moen 3

Vedlegg:

- 1 Søknad om rammetillatelse gnr bnr 82/332
- 2 Merknad til oppføring av rekkehus - 1621/82/332
- 3 Utsnitt Ottersbo

Sakens bakgrunn og innhold

Rædergård Entreprenør AS søker den 26.02.2015 om rammetillatelse for oppføring av rekkehus med to leiligheter på eneboligtomt på gnr. 82 bnr. 322 – Moen 3 i reguleringsplan for Ottersbo III. Det søkes i den sammenheng om dispensasjon fra § 10 i reguleringsbestemmelsene for Ottersbo III for oppføring av tiltaket.

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra kravet i § 10 i reguleringsplanen, og bygging av rekkehus/tomannsbolig på en eneboligtomt. Begrunnelse er holde byggekostnader nede, slik at 1 gangs etablerere, enslige/eldre og personer med lav inntekt kan komme seg inn på boligmarkedet.

C. Område for boliger §10 i reguleringsbestemmelsene for Ottersbo:

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

I forbindelse med nabovarslingen kom det inn merknad fra nabo på gnr. 82 bnr. 334 – Moen 5 (Ole-Magnus Skaldebø og Beate Skaldebø):

Vi ønsker å bemerke at oppsetning av rekkehus med 2 leiligheter vil være i strid med reguleringsplan og reguleringsbestemmelser, som beskriver frittliggende eneboliger. Det å få en annen bebyggelse enn frittliggende eneboliger vil endre karakteristikken til boligfeltet, noe vi synes er uheldig. Dette vil i tillegg kunne åpne for nybygg av tilsvarende type på andre ledige tomter i boligfeltet som per i dag består av frittliggende eneboliger. Videre vil en slik type bebyggelse med flere boenheter øke belastningen på boligfeltets infrastruktur som jo i utgangspunktet er beregnet på en enebolig pr. tomt. Et godt eksempel på dette er det 4 armede krysset der Moen møter Rønningen som ved en slik type bebyggelse på resterende ledige tomter vil få en betydelig økt trafikkmengde. Det vil være svært utfordrende kombinert med barns lek i boligfeltet.

Dette vil bidra til en vesentlig fortetting langt utover det man vil kunne forvente i et boligfelt regulert for frittliggende eneboliger. Dette vil være til stor ulempe for oss og noe vi ikke ønsker.

Vi bemerker i tillegg at det, slik vi tolker det, ikke er tatt høyde for kravet om tilstrekkelig antatt parkeringsplasser pr boenhet slik det er beskrevet i reguleringsplanen.

Ansvarlig søkers vurdering av merknader:

Det bemerkes at det vil være i strid med reguleringsbestemmelsene å sette opp et rekkehus med 2 leiligheter. Og at dette vil endre karakteristikken til boligfeltet. Ansvarlig søkers vurdering til dette pkt: det er søkt dispensasjon fra kravet om enebolig på tomten, reguleringsplanen er fra 1981, og behovet for mindre enheter er større i dag enn i 1981. Dette har tiltakshaver erfaringstall fra, da de har solgt mange leiligheter av denne typen de siste årene. Derfor mener ansvarlig søker at en slik fortetting kan aksepteres i dette boligfeltet. Fasaden på rekkehuset vil heller ikke skille seg ut i negativ retning i forhold til de andre husene i området, derfor vil karakteristikken ikke bli ødelagt. I tillegg vil total BRA for begge leilighetene bli mindre enn de fleste husene i området.

-Det bemerkes at det vil gå ut over infrastrukturen i boligfeltet at det etableres en 2 mannsbolig i feltet. Ansvarlig søkers kommentar til dette pkt: En tomannsbolig av denne størrelsen vil ikke belaste infrastrukturen mer enn en vanlig enebolig. Da det i snitt ikke vil bli flere PE på denne boligen enn i en stor familie i en enebolig.

Det bemerkes at det ikke er tatt med nok parkeringsplasser i tiltaket. Ansvarlig søkers kommentar til dette pkt: Det er tilstrekkelig areal til å ivareta parkering til 2 biler pr enhet. Det bemerkes at det vil bli betydelig økt trafikkmengde ved etablering av en tomannsbolig, og at dette går utover trafiksikkerheten og gå utover barns lek. Ansvarlig søkers kommentar til dette pkt: En ekstra enhet vil ikke øke trafikkmengden betydelig. Det er en stor overdrivelse. Erfaringsmessig er det bare en bil per enhet i slike leiligheter. Og ofte er det 2 biler pr enhet i en enebolig. Moen 3 ligger også nest ytterst i gaten Moen. Og lekeplass er regulert lengre inn i gaten enn Moen 3, slik at trafiksikkerheten for barn blir ikke dårligere.

Det bemerkes at det vil bli en vesentlig fortetting utover det man vil kunne forvente i et boligfelt, og at det vil være en stor ulempe for nabo. Ansvarlig søkers kommentar til dette pkt: Planen ble regulert for over 30 år siden, og tidene har forandret seg. Det har blitt større fokus på å ikke ta i bruk dyrket mark til boligformål, og derfor bør det være fokus på fortetting i eksisterende boligfelt, og nye tomter har og høyere utnyttelsesgrad enn det som var vanlig tidligere. Nabo begrunner heller ikke hvorfor det vil være til ulempe for de, at det bygges en liten tomannsbolig på 1. etasje, i forhold til for eksempel en stor enebolig på 2 etasjer med utleiedel. Av bilder fra flyfoto ser det ut til at nabo i nord har tatt seg til rette på tomt 82/332, ved å etablere plan og beplantning, og derfor har «eierforhold» til tomt 82/332, og derfor ikke ønsker naboer.

Ansvarlig søker vurderer derfor at merknaden i sin helet bør ses bort fra.

Det kom inn en merknad fra Eirik Småvik Broen den 26.03.2015. Den berøre de samme momentene som Skaldebø.

Administrasjonens vurdering

Ørland kommune har nettopp hatt en revidering av del av reguleringsplan for Ottersbo og i den planen (Ottersbo IV) ble tomtene gjort større for å gjøre området attraktivt. Å tillate at det da føres opp tomannsboliger/rekkehus i planområdet blir da litt motstridene i forhold til å gå for færre boenheter per daa som nettopp har blitt gjort. Slik er Ottersbo tiltenkt frittliggende eneboliger og ikke en tett utbygging.

Ørland kommune har hatt en praksis med at det har blitt akseptert etablering på eneboligtomter der det har ligget til rette for det og naboer ikke har hatt noen merknader, dette har blitt gjort på Reksterberg. Her har det kommet inn merknader fra begge tilgrensende naboer som uttrykker stor skepsis til at det blir etablert rekkehus istedenfor frittliggende

eneboliger og de mener at det er en bebyggelse som ikke passer i den eksisterende bebyggelsen i boligfeltet. Området består av eneboligbebyggelse og det er det som også er lagt opp til i endringen av feltet. Å tillate rekkehus/tomannsboliger i feltet vil da bryte vesentlig med hvordan boligfeltet fremstår. Det vil også gi føringer for hva som kan bygges på de resterende tomtene og kan medføre en enda større fortetting av området med de ulemper det kan medføre.

For å innvilge en dispensasjon må de fordelene man oppnår være større enn ulempene. Dispensasjon kan heller ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering tilsier dette at det ikke bør innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen for å oppfører rekkehus/tomannsbolig på eneboligtomten.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det avslag på dispensasjon fra reguleringsplan for Ottersbo III for oppføring av rekkehus/tomannsbolig på eneboligtomt gnr. 82 bnr. 332.

Begrunnelse:

Områdets bebyggelse er frittliggende eneboliger og det er lagt opp til at det skal være store tomter for eneboliger i området. Rekkehusbebyggelse vil da skille seg vesentlig ut i forhold til eksisterende bebyggelse. Det legges også vekt på at naboer har merknader til søknaden.