

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler:** Arne Nordgård

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

**Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Ottersbo IV for utnyttelsesgraden på 1621/82/492 - tomt 37**

Vedlegg:

- 1 Tomteplankart
- 2 Tegninger - plan snitt fasade
- 3 Utsnitt fra reguleringsplan for Ottersbo IV

**Sakens bakgrunn og innhold**

Ørland kommune har mottatt den 26.10.2015 søknad om tillatelse i ett trinn fra Systembygg AS på vegne av Ole-Gunnar Utstrand og Bjørg Toril Gilde for oppføring av bolig og frittliggende garasje på gnr. 82 bnr. 492 – tomt 37 i reguleringsplan for Ottersbo IV.

Søknaden omfatter også søknad om dispensasjon:

*I reguleringsplan for Ottersbo IV er oppgitt maksimal tillatt BYA220 m2, inkludert 20 m2 for 1 oppstillingsplass for bil.*

*I ovennevnte søknad er det følgende BYA:*

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| - Bolig og garasje,       | BYA234m2  |
| - 1 biloppstillingsplass, | BYA 20 m2 |
| Sum                       | BYA254m2  |

*Av dette er BYA 28,8m2 overbygget åpne arealer.*

*Oppmålt tomt, 1152,6m2*

*Byggeanmeldt BYA er etter dette 34 m2 høyere enn tillatt, noe det søkes om dispensasjon for med følgende begrunnelse:*

- Tomta ligger i enden av feltet, og bygget vil ikke være til sjenanse for evt. naboer.
- Utnyttelsesgrad av tomta i forhold til omsøkt bolig/ garasje samt parkering, er 22%, noe som er lite i forhold til andre tomter i kommunen som har opptil 40% utnyttelsesgrad.

*På dette grunnlaget søkes det om dispensasjon.*

Dispensasjonen berører § 4 1.ledd i reguleringsbestemmelsene for Ottersbo IV:

**Utnyttelse**

*Maksimal tillatt BYA er 220 m2 er pr tomt. Oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20 m2 BYA pr. plass.*

**Administrasjonens vurdering**

Dette er den første søknaden i den nye reguleringsplanen for Ottersbo IV og det blir omsøkt dispensasjon fra bestemmelsene. Det er ikke ideelt at første søknad om tiltak i område omsøker dispensasjon fra en plan som har nylig har gjennomgått en planprosess og man bør derfor være restriktiv med å innvilge dispensasjoner fra en nylig godkjent plan. Dette fordi man kan undergrave intensjonen med planen og gjøre at planen mister sin stilling som et styringsverktøy.

Omsøkte bolig har en utnyttelse av tomten som går over det som er satt i reguleringsbestemmelsene. Området ble omregulert for å være et tilbud til de som ønsket store og romslige tomter og som da er mer tilrettelagt for store hus. Slik som planen er lagt opp med tomter på rundt 1 daa gir reguleringsbestemmelsene en utnyttelsesgrad på rundt 20 % da 20 m<sup>2</sup> går med til parkeringsareal. Hvis man tar utgangspunkt i kun bygningens BYA gir det en utnyttelsesgrad på 20,3 % for omsøkte tomt. Dette er innenfor normen for de eldre reguleringsplanene i kommunen som Ottersbo IV feltet kan sammenlignes med.

Boligen er i enden av tomterekken og er omkranset av veg. Selv om boligen er litt større enn det er gitt mulighet for i reguleringsbestemmelsene vil den ikke bli dominerende på tomta da tomten er såpass stor og det er noe høydeforskjell mellom den øvre og nedre boligrekka. Utsynet for tomtene er også slik at omtalte boliger ikke vil komme i veien for hverandre.

Etter en samlet vurdering er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for omsøkte bolig da den ikke strider mot intensjonen i reguleringsplanen som er å ha romslige tomter og litt «luft» mellom boligene.

Det anbefales ikke å igangsette endring av bestemmelsene for å endre utnyttelsesgraden. Dette er noe som bør vurderes i forhold til tomtenes størrelse og plassering i feltet samt at boligens utforming og plassering vil ha stor betydning.

### **Rådmannens innstilling**

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra § 4 1.ledd i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Ottersbo IV for oppføring av bolig og frittliggende garasje med en utnyttelsesgrad på 254 m<sup>2</sup> BYA på gnr. 82 bnr 492.