Ørland kommune

Arkiv: 1621/82/485-2015/1771
Dato: **10.11.2015**

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arne Nordgård

Saksnr	*Utvalg*	*Møtedato*
	Planutvalget - Ørland kommune	

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Ottersbo IV for valmtak og utnyttelsesgrad for bolig på 1621/82/485 - tomt 34

Vedlegg:
1 Tegninger - fasade snitt plan
2 Situasjonsplan
3 Tegninger
4 Utsnitt reguleringsplan for Ottersbo IV

Sakens bakgrunn og innhold
Ørland kommune har mottatt den 26.10.2015 søknad om tillatelse i ett trinn fra Vågen Bygg AS på vegne av Therese Vik og Espen Rian for oppføring av bolig med sammenbygd garasje på gnr. 82 bnr. 485 – tomt 34 i reguleringsplan for Ottersbo IV.

Søknaden omfatter også søknad om dispensasjon (mottatt 10.11.2015 fra Therese Vik og Espen Rian):

I forbindelse med byggesøknad for oppføring av enebolig på eiendommen 82/485 søker vi dispensasjon fra reguleringsplanen.

<u>Søknad om tillatelse til å oppføre hus med valmet tak</u>

Vi ønsker å bygge huset med valmet tak, ref. innsendte tegninger. Det er tillatt med valmet tak i resten av boligfeltet som omfattes av reguleringsplan for Ottersbo I, II og III. Ettersom disse husene ligger i samme område, vil det være naturlig å tillate hus med valmet tak også i området som omfattes av reguleringsplanen for Ottersbo IV. Vårt hus vil være penere og passer bedre inn i terrenget med valmet tak istedenfor saltak.
Fra kommunen har vi fått informasjon om at det pågår arbeid for å få endret reguleringsplanen, blant annet for å tillate valmet tak.

<u>Søknad om tillatelse til å overskride grenser for utnyttelse</u>

Reguleringsplanen sier at maksimum tillatt BYA er 220 kvm. Videre står det at oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20 kvm pr plass. Det står imidlertid ingenting om hvor mange biloppstillingsplasser det skal medregnes pr tomt.

Vårt hus har en BYA på 231 kvm. Dette er medregnet garasje på 39,7 kvm med to biloppstillingsplasser. Vi anser det som at vårt behov for parkering er dekt når vi har denne

garasjen. Man vil uansett måtte opparbeide en innkjøring til garasje og denne vil kunne fungere som gjesteparkering.
Vi mener derfor at dere i vurderingen kan legge til grunn BYA på 231 kvm. For ordens skyld har vi i tillegg lagt med begrunnelse og eksempler som er gjeldene dersom dere legger til grunn 20 kvm parkering i tillegg, altså BYA på 251 kvm.

Tomtene tilhørende Ottersbo IV ble endret og gjort større fordi det var ønskelig med store tomter og muligheter for romslige hus i dette området. Samtidig som dette ble gjort ble imidlertid ikke reguleringsplanen endret, slik at forslaget på BYA 220 kvm forble uendret. I tillegg ble det vedtatt at de støyberørte skulle ha fortrinnsrett i dette feltet, ettersom de gjerne ønsker store tomter og mulighet for å bygge store boliger.

På Ottersbo har det i nyere tid blitt bygd endel hus på 1. etasje. Man må regne med at en del ønsker dette også i det nye feltet. Grensen på BYA 220 kvm vil gjøre dette vanskelig både for de som vil bygge på 1 plan og for de som vil ha romslige hus slik som oss. Mest sannsynlig vil det komme flere søknader om dispensasjon når det gjelder dette.

Ottersbo IV var tidligere omfattet av reguleringsplanen Ottersbo III. I tillegg ligger områdene nært hverandre og vi antar dermed at det er tenkt at bebyggelsen i disse områdene skal være forholdsvis lik. I reguleringsplanen for Ottersbo I, III og III er det ikke fastsatt grenser for utnyttelse.
Jeg har sett på noen av vedtakene som er gjort den siste tiden i området og hvilket BYA/%-BYA disse tiltakene har. Ettersom de fleste av disse tomtene er endel mindre enn vår, mener vi at det er %-BYA som er mest sammenlignbar.

Vår tomt: Ottersbo IV, tomt nr 34, 82/485:
Tomt: 1040 kvm. BYA: 231. %-BYA: 22,21.

Rønningen 7, 82/371:
Tomt: 777 kvm. BYA: 208. %-BYA: 26,77.

Rønningen 1, 82/365:
Tomt: 770. BYA: 206. %-BYA: 26,75.

Rabben 3, 82/347:
Tomt: 675. BYA: 230. %-BYA: 29,87.

Utsikten 4, 82/441:
Tomt: 1241. BYA: 295. %-BYA: 23,77.

Vår tomt, tomt nr 34, er en av de større tomtene i det nye feltet. Utnyttelsen av tomtene er fast, 220 kvm uansett hvor stor tomten er. Utnyttelsesgrad i % ivaretar i mye større grad at det er forskjellige størrelser på tomtene.
Dersom man regner om BYA 220 kvm til %-BYA på de øvrige tomtene i feltet, ser man at 13 av tomtene har en høyere %-BYA dersom de bygger 220 kvm enn vi vil få dersom vi har BYA på 231 kvm.

<u>Medregnet 20 kvm parkering, totalt BYA 251 kvm</u>

Vår tomt: Ottersbo IV, tomt nr 34, 82/485:
Tomt: 1040 kvm. BYA: 231. Parkering: 20 kvm. %-BYA: 24,14.

Dersom man regner om BYA 220 kvm til %-BYA på de øvrige tomtene i feltet, ser man at 4 av tomtene har en høyere %-BYA dersom de bygger 220 kvm enn vi vil få dersom vi har BYA på

251 kvm.

Vi mener at dette viser at vårt planlagte hus sett i forhold til tomten ikke har større utnyttelsesgrad enn andre hus i området og i %-BYA heller ikke større enn mange av tomtene i det nye feltet. Samtidig er det lagt til rette for store hus i dette området og man bør derfor vise fleksibilitet innenfor visse rammer.
Vi mener derfor at det bør innvilges dispensasjon til vårt tiltak.

Dispensasjonene berører § 4 1.ledd og § 4 punkt 2 i reguleringsbestemmelsene for Ottersbo IV:
§ 4 1.ledd:
Utnyttelse
Maksimal tillatt BYA er 220 m2 er pr tomt. Oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20 m2 BYA pr. plass.

§ 4 **Utforming**, punkt 2:
Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Administrasjonens vurdering

Forholdet til valmtak blir tatt opp i en egen sak som endring av reguleringsbestemmelsene for Ottersbo IV.

Dette er den andre søknaden i den nye reguleringsplanen for Ottersbo IV og også denne søker dispensasjon fra bestemmelsene. Det er ikke ideelt at de første søknadene 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^2 går med til parkeringsareal. Hvis man tar utgangspunkt i kun bygningens BYA gir det en utnyttelsesgrad på 22,2 % for omsøkte tomt. Dette er innenfor normen for de eldre reguleringsplanene i kommunen som Ottersbo IV feltet kan sammenlignes med.

Boligen er i en hjørnetomt og er omsøkt med en høyde som gjør at den vil komme antagelig med samme høyde som framtidig bolig mot nord. Tomten ved siden av ligger høyere og bolig der vil antagelig bli plassert høyere. Omsøkt bolig er litt større enn det som er lagt opp til i reguleringsplanen, men ettersom boligen er sammenbygd med garasjen vil bygningsmassen fremstå som kompakt og resten av tomten vil være ubebygd. Det vil da være «luft» mellom omsøkte tomt og nabotomtene.

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 med sammenbygd garasje med en utnyttelsesgrad på 251 m^2 BYA på gnr. 82 bnr 485.