

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Thomas Engen**

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

Mindre endring av reguleringsplan for Ottersbo IV (PlanId 1621201406)

Vedlegg:

- 1 Reguleringsbestemmelser Ottersbo IV. revidert 20.01.2015
- 2 Forslag til reguleringsplan for Ottersbo IV, endret 04.05.15

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for Ottersbo IV ble godkjent av kommunestyre 28.05.2015. Planen erstatter deler av reguleringsplan for Ottersbo III fra 1981.

Det foreligger nå en konkret dispensasjonssøknad om valmtak og flere muntlige forespørsler om andre takformer. Bestemmelsen vedrørende takform finnes i dag i reguleringsbestemmelsene «§ 4 Byggerområde bolig frittliggende småhusbebyggelse», under Utforming:

- 2) Bygningene 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.

Bestemmelsen setter vesentlig begrensning på hvilken takform eneboligene kan ha.

I gammel reguleringsplan for Ottersbo III fra 1981 er det gitt tillatelse til både saltak og valmtak. Dette gjelder også for gjeldene reguleringsplan for Ottersbo II fra 1982. Tilstøtende eneboligområder har dermed både saltak og valmtak.

Administrasjonens vurdering

Det er vanskelig å se noen grunn til at dette ikke skal være tillates forskjellige takformer i Ottersbo IV. Administrasjonen vurderer derfor at problemstillingen i hovedsak er hvor langt en skal tillate forskjellige takformer. Som et minimum i variasjon anbefales at det åpnes for samme takformer som i gammel plan, dvs saltak og valmtak.

I forbindelse med tomter på Ottersbo IV er det flere som har ønsket seg å boliger med mer moderne form som flatt tak eller pulttak. En kan forvente dispensasjonssøknader i nærmeste fremtid dersom ikke bestemmelsene endres. Det er forhold som taler for bare å tillate saltak og valmtak og det er forhold som taler for å også å åpne for pulttak og flatt tak.

Forhold som taler mot å åpne for pulttak og flatt tak nå er:

- Det bryter med omkringliggende regulering.
- Det kan bryte med formål knyttet til enhetlig utforming.
- Det kan være ønskelig med en større prosess gjennom en vanlig plansaksbehandling før en gjennomfører denne endringen.

Forhold som taler for å gjøre endringen som en mindre endring nå er:

- Feltet er nytt og ingen har bygd eneboliger enda. Påvirkning i forhold til naboer og andre boligeiere innenfor feltet er derfor meget lav i forhold til om endringen forslås senere.
- Endringen sikrer likebehandling og en unngår eventuell forskjellsbehandling senere gjennom dispensasjonssaker eller planendring.
- Endringen følger opp tendenser både i ønske om takutforming ved nybygg og også forslag til planbestemmelser i nye private planer under utarbeidelse i kommunen.
- Gjennom bestemmelser om matt og jordfarvet takoverflate er enhetlig utforming av tak til en viss grad beholdt.
- Tomtene er blant de største tilgjengelige tomtene i kommunen med størst avstand mellom husene og tomteplassering tilpasset terreng. Det ligger derfor mer til rette for forskjellige takformer her enn andre boligområder i kommunen.

Det er derfor to alternative muligheter for utforming av bestemmelsen om takform:

1. Bygningene skal ha saltak eller valmtak 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.
2. Bygningene skal utformes med saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. Maksimal takvinkel er 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.

Administrasjonen mener det finnes argument for at begge forslagene kan tillates som mindre endring ved at de ikke kommer i konflikt med hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan fra 2015. Det finnes også argument for at forslag 2 er en større endring og bør gjennom en normal planprosess. Administrasjonen vurderer å endre planen i forhold til enkelte tomter og forslag 2 kan da eventuelt tas inn da. Utfordringen kan da bli at de første utbyggerne blir forskjellsbehandlet i forhold til senere utbyggere. Uten forutgående politisk behandling knyttet til temaet velger administrasjonen å legge seg på en streng tolkning av «mindre endring» i denne saken og innstiller på forslag 1.

Rådmannens innstilling

Planutvalget godkjenner å endre reguleringsbestemmelsene for Ottersbo IV (PlanId 1621201406), § 4 Byggerområde bolig frittliggende småhusbebyggelse, punk 2 under Utforming til:

«Bygningene skal ha saltak eller valmtak 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.»

Endringen gjennomføres i henhold til Plan og bygningsloven § 12-14 som en mindre vesentlig endring innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan.