

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV BOLIG 1621/66/521 - RUNE ANGELL-JAKOBSEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for Hovde Sør, i forbindelse med oppføring av bolig på gnr. 66, bnr. 521.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør i forbindelse med søknad om oppføring av bolig med garasje i to etasjer. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen når det gjelder avkjøring til eiendommen, og byggegrensen.

- Avkjørselen er foreslått lagt noe lengre mot nord enn det som er angitt i plankartet, bl. a. for ikke å komme i konflikt med et eksisterende strømskap.
- Bygget kommer utenfor byggegrensen mot nabo 66/520. Dette gjelder i hovedsak garasje og boder, som er med i bolighuset.

Bygget er plassert 1,5 meter fra eiendomsgrense i nord, der det i henhold til terrengsnittet er satt opp en støttemur på 1,15 meter. Bredden på bygget er ca. 11,3 meter, og det blir da ca. 4 meter til eiendomsgrensa i sør. Høyden fra ferdig golv til mønet er angitt til ca. 6,6 meter. Mønehøyden (høyden fra gjennomsnittlig planert terreng til mønet) er ikke angitt, men ut fra terrengsnitt, blir det 20 cm mer. I henhold til terrengsnittet er det en støttemur på 1 meter mot eiendomsgrensa/tomta i sør.

Ansvarlig søker (Fosenhus AS) opplyser pr. tlf. 05.05.2017 at det er avklart med Fosenkraft AS at strømskapet kan flyttes litt mot nord, slik at avkjørselen kan legges som forutsatt i reguleringsplanen.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er kommet en merknad fra nabo 55/622:

- Nabo mener at det ikke er mulig å flytte avkjørselen lengre nord, i forhold til terrenget.
- Snittegningen vedlagt søknaden stemmer ikke med terrenget.
- Planlagt kote 11,40 moh vil føre til at de mister «all utsikt fra både første og andre etasje», og det bes om at tiltaket senkes.
- Det bes om at forstøtningsmur flyttes minimum 1 meter fra grenselinjen, og at det redegjøres for materialbruk og estetiske forhold.

Saken er ikke sendt eksterne myndigheter til uttalelse.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Denne tomte er i likhet med de fleste tomtene innenfor reguleringsplanen ikke egnet for store boliger. Omsøkte bolig trenger dispensasjon fra de satte byggegrensene. Tomta måler 16,8 meter fra nord til sør. Det at det er forholdsvis store høydeforskjeller internt på tomte gjør det spesielt utfordrende å plassere en normalt stor bolig.

I henhold til reguleringsplanen er byggegrensen fra bolig til nabogrensen sør for tomtene i felt BF7 6,5 meter, og byggegrensen nord på tomtene 1,5 meter. Dette har sammenheng med den generelle sikkerhetsavstanden mot brannspredning mellom bygg på 8 meter. Garasjene er i plankartet vist plassert sør på tomtene, helt inntil eiendomsgrensa. Når bygget kommer utenfor byggegrensa, medfører det i dette tilfellet brannsikringstiltak på de bygningsdelene som kommer utenfor byggegrensa.

Tiltaket er i henhold til opplysninger fra ansvarlig søker prosjektert uten bruk av gps. Det er tatt utgangspunkt i kjente høyder bl. a. på naboeiendom, og brukt høydekonturene ved tegning av eksisterende terreng. Disse høydekonturene har vist seg å ha forholdsvis stort avvik fra terrenget i dette området. Dette har trolig ført til at tiltaket kan være prosjektert ut fra feil forutsetninger.

Administrasjonen har flere ganger vært på tomte og sjekket høyder. Ut fra dette synes høydeforskjellene å være noe større enn det framgår av tegningene, i alle fall på den østlige sida av tomte. De interne høydeforskjellene gjør høydeplasseringen mer krevende, og det er vesentlig at høyden blir «riktig» for å fordele «ulempene» mellom eiendomsgrensene i nord og sør.

Etter rådmannens vurdering er boligen plassert for høyt i forhold til terrenget. Høyden på vei ved regulert avkjørsel er mindre enn 10 moh (meter over havet, NN 2000). Dersom en går ut fra høyden på gårdsplassen i terrengsnittet, vil det si at det blir en høydeforskjell på godt over 1 meter som må tas opp på knappe 6 meter. Det vil si en helling på ca. 1:5, som er veldig bratt. Stigningen bør i alle fall ikke være større enn 1:8 (12,5 %) for en hensiktsmessige adkomst til bolig. Det vil at høyden på gårdsplassen ikke bør være større enn ca. 10,50 moh. Det tilsvarer normalt at høyden på ferdig golv blir ca. 10,70 moh.

Dette medfører at støttemur i nord blir tilsvarende høyere. Med en støttemur ca. 2 meters høyde, vil en avstand på kun 1,5 meter fra eiendomsgrensen til vegglivet på bygget – som med en skrå støttemur tilsvarer maksimalt 1 meter fra foten av støttemuren til vegglivet, i og med at tiltaket skal være på egen eiendom – være u hensiktsmessig, og betenkelig i forhold til plan- og bygningslovens § 29-1 ((god arkitektonisk utforming) og 29-2 (gode visuelle kvaliteter). Tiltaket bør flyttes minst 1 meter mot sør med en så høy støttemur.

En høyde på ferdig golv på 10,70 moh passer også bra med en vurdering av hva høyden omtrent bør ligge på for et toetasjes hus – uavhengig av høydeforskjell mellom gårds plass og adkomstvei. Høyden på gårdsplassen på naboeiendommen 66/520 er i henhold til godkjente tegninger 9,40 – 9,50 moh. Med høyde på gårds plass 10,50 på omsøkte

eiendom vil dette tilsvare en støttemur på ca. 1 meter på sørsiden, mot 66/520. Dette samsvarer med høyde angitt i terrengsnitt i søknaden.

Samlet vil imidlertid høydeforskjellen internt på tomte være ca. 3 meter, eller mer enn det. Dette er mye på en så smal tomt, og det er spesielt utfordrende når tiltaket går ut over byggegrensen.

Når det gjelder merknad fra nabo, har nabo rett i at snittegningen ikke stemmer helt med terrenget. Planlagt kote 11,40 på ferdig golv vil bety at de ikke vil ha utsikt til sjø bak nabohuset når de står i stua i 2. etasje. Når det gjelder anmodningen om at forstøtningsmuren «flyttes minimum 1 meter fra grenselinjen», er ikke dette noe rimelig krav. Det er naturlig at nabo eier helt til støttemuren, men støttemuren skal oppføres på omsøkte eiendom. Kommunen kan godkjenne «lignende mindre tiltak» (kfr. plan- og bygningslovens § 29-4, 3. ledd) nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensa. En støttemur på inntil 1,5 meter faller normalt inn under dette. Dersom den er høyere enn det, er det mer tvilsomt om kommunen kan eller bør godkjenne dette uten at nabo godkjenner dette med skriftlig erklæring.

Plan- og bygningslovens § 19-2 setter strenge krav for å kunne innvilge dispensasjon. Ingen hensyn må bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Hovedhensynet bak byggegrensene er nok minimumsavstanden på 8 meter mellom bygninger, for å hindre brannspredning. Denne avstanden kan være mindre dersom bygningsdelene som kommer utenfor byggegrensen brannsikres i henhold til regelverket. Sånn sett kan en si at hensynet blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Byggegrensene kan også ha andre formål, som å sikre «luft» og siktlinjer i et byggefelt.

Kravet om at fordelene skal være klart større enn ulempene er ikke til oppfylt i dette tilfellet. Byggegrensen overskrides med ca. 2,6 meter. Prosjekteringen er ikke nøyaktig nok i forhold til de plasseringsmessige utfordringene her, og rådmannen mener at det ikke bør innvilges dispensasjon ut fra foreliggende søknad. Dersom boligen hadde holdt seg innenfor byggegrensen, kunne det vært plassert en garasje på et lavere nivå ved eiendomsgrensen i sør – som illustrert i reguleringsplanen. Da kunne det vært en trapping internt på tomte som tok opp høydeforskjellene samtidig som en kunne fått hensiktsmessige løsninger i forbindelse med eiendomsgrensene i nord og sør.

Foreliggende søknad om dispensasjon bør ikke innvilges.