



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OTTERSBO IV FOR OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE - 1621/82/529 - HAUGSETH ROBIN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra reguleringsplan for Ottersbo IV når det gjelder utnyttelsesgrad, byggegrense og avkjørsel, i forbindelse med oppføring av bolig og garasje på gnr. 82, bnr. 529. Dette på følgende vilkår:

- Bygningsdeler på garasje som er nærmere den nordlige grensen enn 4 meter må brannsikres.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen Ottersbo IV i forbindelse med oppføring av bolig og garasje på gnr. 82, bnr. 529, tomt B8 i reguleringsplan.

Det søkes om dispensasjon for plassering av garasje innenfor byggegrense mot nord. Garasjen skal plasseres 2 meter fra kjørevei. Ifølge søker vil ikke plasseringen føre til vesentlige ulemper for naboeiendom.

Høyden på ferdig golv er satt til 36,2 meter på bolig, og 36,0 meter på garasje. I henhold til terrengsnitt, er høyden på mur mot vei ved garasjen 1,8 meter, og mot nabotomta 2,2 meter.

Begrunnelse for dispensasjon: «Tiltakshaver med familie har i en lengre periode vært på utkikk etter en eneboligtomt der man kan oppsette et egnet hus som dekker familiens behov. Tomten er stor, og eneboligen er trukket i øvre del av denne. Tiltaket søkes oppført i en etasje noe som gjør at eneboligen ikke vil virke ruvende og høy i sine omgivelser (...)).»

Det søkes også om dispensasjon til endret plassering av innkjøring. Ifølge søker er innkjøring i planen lagt på tomtens laveste punkt mot vei, noe som gjør det «svært vanskelig og en sterk stigning opp til tomten når man ønsker boligen på et plan». Innkjøringen foreslås da flyttet lengre sør, noe som ikke skal skape problemer for andre, eller for veivedlikehold, ifølge søker.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplanen når det gjelder utnyttelsesgrad (§4). Reguleringsplanen har en angivelse av maksimal BYA på 220 m², mens beregnet utnytting for dette tiltaket er 314,90 m² (inkl. parkeringsareal 20 m²). Tomta er angitt til 970,55 m². Det tilsvar en utnyttingsgrad på ca. 32,5 %, eller 30,4 uten parkeringsarealet.

Saken er ikke sendt andre myndigheter til uttalelse. Det har ikke kommet merknader i forbindelse med nabovarsling.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Det søkes om et forholdsvis stort avvik fra maksimalt bebygd areal (BYA). Bakgrunnen for dette er at det søkes om en bolig i en etasje, mens reguleringsplanen legger opp til boliger i 2 etasjer. Garasjen er med et bebygd areal på 70 m² også forholdsvis stor.

Planbeskrivelsen sier om Grad av utnytting:

Alle byggeområder reguleres med maksimale byggehøyder og maksimal bebygd areal, BYA. Dette er valgt fordi det gir en god styring av bygningsvolumenes størrelse samtidig som det sikrer andelen av grønne flater innenfor byggeområdene.

Saken tas opp til politisk behandling fordi det er lite praksis på behandling av dispensasjon fra bestemmelsene om maksimalt byggeareal innenfor denne reguleringsplanen. Det er tidligere behandlet en søknad om dispensasjon fra maksimal BYA (og takform): gnr. 82, bnr. 485, tomt 34. Her ga planutvalget dispensasjon 18.11.2015 for oppføring av bolig med sammenbygd garasje med BYA på 251 m² (hvorav 20 m² gjelder oppstillingsplass for bil). Dette tilsvarer utnyttelsesgrad på 22,2 % dersom ikke parkeringsareal medregnes.

Omsøkte bolig har en betydelig større utnyttelsesgrad enn dette. Dette boligfeltet ble regulert for store tomter, og store boliger. Hovedgrunnen til at maksimal BYA overstiges her, er at det ønskes en bolig på ett plan. Bestemmelser om utnyttelsesgrad på rundt 0,3 (30 %) er normalt for eneboligtomter i så pass nye planer som dette (2015), men her har en altså lagt seg på en lavere utnyttelsesgrad.

Omsøkte tomt ligger noe høyere enn de andre tomtene i nærheten. Det kan være en fordel når det gjelder virkning i landskapet og skyggevirkning at den bygges i en etasje. Høyden på muren mot vei blir ca. 2 meter på det høyeste. Dette synes noe høyt, gitt den korte avstanden mellom garasje og vei. Rådmannen vil vurdere de foreslåtte høydene nærmere i forbindelse med behandlingen av byggesaken.

Det søkes også om dispensasjon fra byggegrense for plassering av garasje innenfor byggegrensen. Garasje kommer ifølge søknaden 1,262 meter fra nabogrensen i nord. For bygg av en slik størrelse er det krav om 8 meters avstand til bygning på annen eiendom. Dersom garasjen ikke brannsikres, betyr dette at det på naboeiendommen ikke kan bygges nærmere eiendomsgrensa enn ca. 6,75 meter. Det er ikke rimelig å legge en slik forutsetning på naboeiendommen. Normalt kan det ikke bygges så nært nabogrense med et så stort bygg (over 50 m²) dersom ikke nabo skriftlig samtykker til det, men nabotomta er ikke solgt, så det er kommunen som er eier. Dersom omsøkte tiltak skal godkjennes, mener rådmannen at de bygningsdelene som er nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensa må brannsikres.

Det søkes også dispensasjon fra plankartet når det gjelder avkjørsel, slik at denne trekkes lengre sør. Dette synes fornuftig, i forhold til terrenget og prosjektert tiltak.

Dispensasjonsvurdering jfr. plan- og bygningslovens § 19-2:

For at det skal kunne gis dispensasjon, må ingen hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra være vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Noe av bakgrunnen for forholdsvis lav utnyttelsesgrad i denne reguleringsplanen, er et ønske om romslighet: romslige tomter, mulighet for forholdsvis store bygg, og grønne flater mellom byggene. Dette hensynet anses satt noe til side med herværende tiltak, men utnyttelsesgraden er nokså normal etter dagens standard, og rådmannen vil ikke si at hensynet blir vesentlig satt til side, dersom dette ikke går ut over naboens mulighet til å bygge innenfor egne byggegrenser.

Rådmannen mener det er en fordel at dette huset bygges i en etasje. Gårdsplassen/tomta ligger høyere enn omgivelsene, og et bygg på en etasje vil dempe synligheten i terrenget. Det kan være en ulempe at garasjen bygges så nær vei og nabotomt. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon likevel er større enn ulempene, under forutsetning av at garasjen brannsikres mot nabotomta.

Vedlegg:

- 1 Følgerebrev til søknad
- 2 Tegninger
- 3 Revidert situasjonsplan og
terrengsnitt
- 4 Følgerebrev til revidert
søknad