



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR HOVDE SØR FOR UTNYTTELSESGRAD OG BYGGEGRENSE FOR BOLIG PÅ 5015/66/519 - NEDRE HOVDEVEI 115

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjoner i forbindelse med oppføring av bolig og frittliggende garasje på gnr. 66 bnr. 519 i reguleringsplan for Hovde sør for følgende forhold:

1. Dispensasjon fra § 4 i reguleringsbestemmelsene for Hovde sør for maksimal tillatt BYA på 175 m². Det gis tillatelse til at tiltaket kan ha maks BYA på 197 m².
2. Dispensasjon fra viste byggegrense i område BF7 reguleringsplan for Hovde sør for plassering av bolig med frittliggende garasje som vist på situasjonsplan av 31.05.2018.

For begrunnelse vises det til administrasjonens vurdering.

Sakens bakgrunn og innhold

ABChus AS søkte på vegne av Eskil og Julie Sørensen den 04.04.2018 om dispensasjon fra reguleringsplan og reguleringsbestemmelsene for Hovde sør i forbindelse med søknad om oppføring av bolig med sammenbygd garasje på eiendommen gnr. 66 bnr. 519 – BF7. Tiltaket hadde en oppgitt BYA på 227,7 m² og BRA på 279,8 m².

Det ble søkt om dispensasjon for total bebygd areal, møneretning, avkjørsel og regulert byggegrense.

Planutvalget i møte den 16.05.2018 gav i sak 18/21 avslag på søknad om dispensasjon for bebygd areal (utnyttelsesgrad) og regulert byggegrense. Det ble innvilget dispensasjon for avkjørsel og møneretning.

ABChus AS har revidert søknaden og redusert omfanget av tiltaket, men den betinger likevel dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne gjennomføres.

Søknaden er nabovarslet, men fristen har ikke gått ut når søknaden er levert. Nabovarsel er sendt 29.05.2018 og siste frist er 12.06.2018. Eventuelle merknader vil da bli tatt opp i møte.

Søknad om dispensasjon av 31.05.2018:

Tiltaket vil med sin utforming komme i strid med bestemmelsene, og således være betinget av dispensasjoner for å kunne få tillatelse til tiltak. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan som omhandler krav til totalt bebygd areal og regulert byggegrense.

Bestemmelsene har følgende ordlyd:

§4. «Utnyttelse»

Maksimal tillatt BYA er angitt på plankart.

Det er tidligere omsøkt dispensasjon for samme forhold, men tiltakets BYA er nå redusert med hele 31 m². Vi har redusert BYA ved å fjerne bygget som tidligere var mellom garasje og huset, krympet huset i lengderetningen, krympet verandaen og krympet garasjen. Plasseringen av huset er også flyttet nærmere garasjen slik at alle byggegrenser overholdes bortsett fra grensen mot sør. Vi anser disse endringene som vesentlige, og at det dermed er grunnlag for å få en ny vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra krav om maksimal tillatt BYA. Plankartet angir en maksimal BYA på 175 m², og det omsøkte tiltaket har nå en BYA på 196,8 m². Huset utgjør 151,8 m² av BYA, og garasjen utgjør 45 m² av BYA.

Området er preget av tett bebyggelse, og de fleste tomtene er høyt utnyttet. Øst for huset vil det komme rekkehusbebyggelse som vil ha en større sammenhengende utstrekning. Boligen øverst i rekken på gnr./bnr. 66/522 har fått tillatelse til å bygge med BYA på 219 m². Boligen vil derfor ikke skille seg ut fra den øvrige bebyggelsen. Fordelene for tiltakshaver er at de får et hus med god bokvalitet og skjermede uteplasser.

45 m² av omsøkte tiltaks BYA er garasje med sportsbod. Garasjen er bare bygget i én etasje, og er i tillegg lagt lavere i terrenget enn boligen. Det er en stor fordel for naboen at ikke alt BYA er utnyttet i to etasjer, da bebyggelsen ikke vil fremstå som ruvende. Dette betyr at naboen bak vil ha bedre utsikt til sjøen.

Det søkes også om dispensasjon for å bygge utenfor regulert byggegrense mot sør. De to tomtene sør for huset er det en lekeplass og et bolighus. Det vil være meget luftig mellom verandaen og lekeplassen, da tomtens form gjør at det her er mellom 7 og 4,6 meter avstand. Mot det sørlige bolighuset vil plasseringen ikke være nærmere enn opprinnelig regulert garasjen. På gnr./bnr. 666/524 har kommunen tillatt å bygge 1,5 meter fra lekeplassen. Viser også til tillatelse til å bygge utenfor regulert byggegrenser for gnr./bnr. 66/520 og 66/522.

Omtrent 35 m² av tiltaket vil være utenfor byggegrensen mot sør, 25 m² av dette er veranda, og 10 m² er kjøkken. Dette er et mindre areal enn hva som er gitt tillatelse til for andre hus på rekken. Ved at det gis tillatelse til å bygge huset på denne måten vil tiltakshaver få en skjermet uteplass i kroken mellom kjøkken og stue, og dette vil skjerme mot både vind og støy. Verandaen er på sør og vest siden av huset noe som gir best sol- og utsiktsforhold. Vi kan ikke se at dette vil være til ulempe for noen andre.

I en helhetlig vurdering mener vi her at fordelene er klart større enn ulempene, og at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir tilsidesatt.

Med bakgrunn i ovennevnte begrunnelse mener vi det her er grunnlag for å kunne innvilge dispensasjonssøknaden, og at kommunen kan gi tillatelse til plassering utenfor byggegrense og økt totalt bebygd areal.

Tiltaket har nå en BYA på 196,8 m² og BRA på 257,4 m². Garasjen er frittliggende og kan plasseres utenfor byggegrensen (jmfør §4) da den er på 45 m².

Administrasjonens vurdering

Tiltaket er redusert betraktelig i omfang ved at sammenbyggingen med garasjen er fjernet og garasjen er redusert i størrelse. Boligen har blitt redusert i størrelse og flyttet litt. Ny plassering gjør at tiltaket overstiger byggegrensen på en side. Andel av bolig utenfor byggegrensen er også redusert. Endringene er såpass vesentlig i forhold til søknad som ble avslått at saken kan tas opp til behandling.

Naboene hadde ingen merknader i forhold til overstigelse av utnyttelsesgraden og plassering i forrige søknad og omsøkt situasjon er en forbedring for naboene da tiltaket er mindre, gir mer luft mellom byggene og avstand til nabo i sør økes. Det er ikke forventet at det vil komme noen merknader fra naboene i forbindelse med endret søknad.

Tiltaket overstiger maks tillatt BYA med 21,8 m² der overbygd areal utgjør 28,6 m². Boligen har en BYA på 151,8 m² som er på størrelse med de større boligene i boligfeltet. Ved å oppføre en frittliggende garasje blir det også mer luft mellom bebyggelsen og bygningskroppen da vil ikke fremstå som så massiv og stor som den gjorde i opprinnelige søknad. Den utfordrer heller ikke byggegrensene i så stor grad lenger.

Det er tidligere innvilget dispensasjon for utnyttelsesgraden i feltet og de har vært større enn for omsøkte tiltak. Tomten er forholdsvis stor og plasseringen av boligen gjør at det medfører ikke noen vesentlige ulemper for naboene og omgivelsene at utnyttelse overstiges. Anbefaler at dispensasjon for å overstige tillatt BYA med 21,8 m².

Byggegrensen overstiges i sør og medfører at boligen og veranda kommer nærmere naboens bolig i sør enn vist i reguleringsplanen. Det er fortsatt bra avstand mellom boligene (cirka 14 meter på det nærmeste) og det er en bra avstand fra vegen som går til lekeplassen. Overstigelse av byggegrense medfører ikke noen vesentlige ulemper for naboer og omgivelser. Fordelen for tiltakshaver er at de får etablert et uteområde som blir litt skjermet. Det legges også vekt på at størstedelen som overstiger byggegrensen er overbygd areal, 25 m² av 35 m². Anbefaler at dispensasjon for å overstige byggegrensen som omsøkt blir innvilget.

Tiltaket berører naboene i liten grad og tiltaket har blitt redusert i omfang slik at bygningskroppen ikke blir så massiv. Tomtene på østsiden er rekkehustomt og vil da få en sammenhengende bygningskropp. Området har store boliger og omsøkt bolig vil få en størrelse som en er sammenlignbar med dem. Den er nederst i rekken på BF 7 og ligger lavest i rekken der boligene bak trapper stegvis høyere i terrenget. Etter en samlet vurdering vurderes det at fordelene er større enn ulempene for omsøkte tiltak og at vilkårene for å innvilge dispensasjon er da tilstede.

Vedlegg:

- 1 1070463 Nedre Hovdevei Situasjonsplan 31.05.18
- 2 Plan, snitt og fasadetegninger bolig og garasje