

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR HOVDE SØR FOR OPPFØRING AV FIRE ENEBOLIGER PÅ 5015/66/545 - BK12

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra §5 i bestemmelsene for Hovde sør for oppføring av fire frittstående boliger i én etasje på BK12.

Begrunnelse: Krav om tetthet for BK12 blir ikke endret. Hovedintensjon for reguleringen av området blir ikke tilsidesatt.

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg AS søker den 20.03.2019 om rammetillatelse for oppføring av fire eneboliger på gnr. 66, bnr. 545 – BK 12 i reguleringsplanen for Hovde Sør.

I forbindelse med rammesøknaden søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen og §5 i dens bestemmelser:

- Omjustering fra rekkehus til 4 frittstående boliger i en etasje,
- Adkomst vei til boligene blir fra nordsiden av tomtene, ikke som angitt i reguleringsplan fra sør.

Argumenter:

- Tiltaket vil ikke påvirke naboenes utsikt.
- Endring fra rekkehus til eneboliger gir åpnere visuelt uttrykk, og passer bedre til de andre boligene i området som er eneboliger.
- Etterspørsel etter rimelige eneboliger er større enn rekkehus.

Boligene oppføres på ett plan med BRA 85,9m² og BYA 96,3m². Mønet vil ligge omtrent 14 m.o.h. Boligene bak vil ha mønehøyde omtrent 18 m.o.h, og boligene med flatt tak i front har gesimshøyde på ca.12 m.o.h. Mønehøyde fra terreng på omsøkte boliger er 4,5m. Totalt har hele tiltaket med fire boenheter har BYA 386m² og BRA 432m². Tomtearealet er 1530m² og beregnet maksimalt byggeareal for tomt er 790m². Tiltaket plasseres innenfor byggegrensen.

Innkjøring til BK12 er i reguleringsplanen lagt på nedsiden av boligenetomtene (mot sør). Det søkes om dispensasjon for å flytte innkjøring til oversiden (nord).

Nabovarsel har blitt sendt ut og det foreligger én merknad til rammesøknaden;

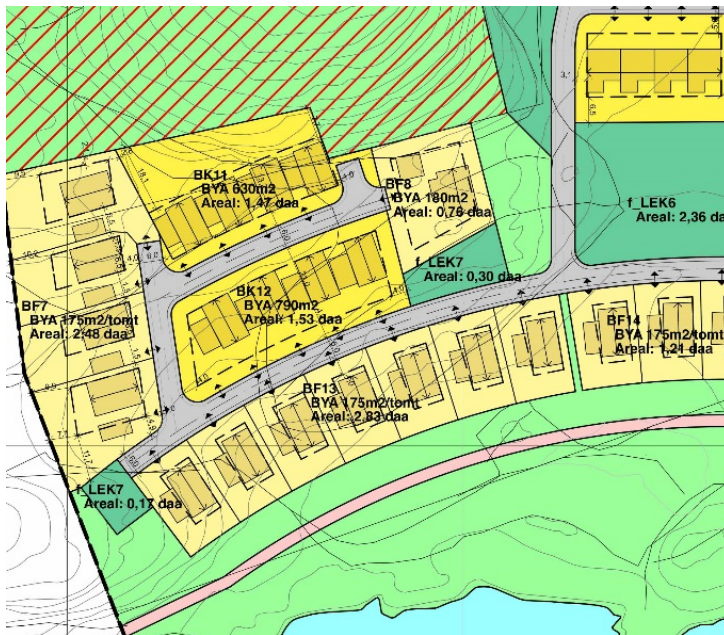
Har sett på nabovarselet for byggesøknad vedrørende eneboliger på et plan med carport i nedre hovdevei. Ut i fra snitt 3 i tegningen ser det ut til at den vestligste eneboligen vil bli nødt til å ha en fyllmasse sør og sørvest som er så høy at man mister sikt inn i svingen spesielt om man kjører bil forbi nedre hovdevei 109 og skal i retning opp/nord forbi 115 og 117.

Om tegningen stemmer blir sikten ca like dårlig i svingen som ved nedre hovdevei 100 som i dag er uforsvarlig og må gjøres noe med.

Kommentar til merknad fra Martin Skierve vedrørende sikten i sving ved BK 12 og nr. 111/115:

I henhold til reguleringsplan og bestemmelser er det ingen krav til siktlinjer i omtalte sving/kryss. Boligene overskrider ingen byggegrenser. Vi har likevel planlagt den nødvendige oppfyllingen noe inn på tomten slik det blir god oversikt i krysset. Dette er vist på vedlagte snitt - tomteplan.

Trafikksikkerhet, ikke minst med hensyn til barn, er viktig og vi mener at vi her vil ha meget god oversikt når fartsgrensen er 30 kmt.



I reguleringsplanens bestemmelser § 5 byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) står det:

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Videre står det at:

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader.

Møneretning er angitt på plankart.

Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved

dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad.

Administrasjonens vurdering

Det søkes om å få sette opp 4 frittstående eneboliger med en avstand på cirka 1,5 meter mellom, istedenfor 4 rekkehus. Antall boenheter blir det samme, slik at utnyttelsen også blir det samme. Ved å oppføre frittstående eneboliger blir det mer «luft» mellom enhetene på tross av at de blir liggende tett. Da det allerede er gitt dispensasjon for omgjøring fra rekkehus til fire frittliggende eneboliger (også med avstand mellom boligene på 1,5m) i boligområdet på oversiden av veien, BK11, vil en omgjøring til frittliggende boliger på BK12 være med på å styrke opplevelsen av helhet i området. Nærområdet for øvrig består også av eneboliger. Intensjonen bak reguleringsplanens krav om rekkehus blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at det oppføres eneboliger som omsøkt, ettersom tettheten med antall boenheter ikke blir endret. Avstanden mellom boligene er såpass tett at de vil bli oppfattet

som å være «konsentrert småhusbebyggelse» og således være i samsvar med reguleringsplanen. Det vurderes som positivt at de omsøkte boligene på BK12 prosjekteres lavere og kun i én etasje. Det vil gi bedre utsyn for boliger som ligger bak. Inngangsplanet på boligene på BK12 er lagt omtrent på samme kotehøyde som inngangsplanet på BK11. Når boligene på BK12 da oppføres på ett plan vil man oppnå en jevnere nedtrapping på boligene. Det anses også som en fordel at det bygges boliger av ulik størrelse i området.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen om takform på BK11 for omgjøring til pulttak. Samtidig går det fram av tegningene at vindusutformingen på BK12, vil være av en «enkler» karakter enn vindusutformingen på boligene på BK11. Det prosjekteres liggende kledning på BK12, mens boligene på BK11 er prosjektert med stående kledning. Hovedvolumet på de omsøkte boligene har takform og møneretning i henhold til plan, men bivolum (carport) har takform og møneretning som bryter med utforming av carporter i området og reguleringsplanens plankart. Samlet sett bidrar dette til at det arkitektoniske uttrykket på de omsøkte boligene med carport vil skille seg fra bebyggelsen i området for konsentrert småhusbebyggelse for øvrig, og slik sett redusere mulighetene for et visuelt helhetlig preg. Det ville vært naturlig og ønskelig om de omsøkte boligene fikk en større grad av arkitektonisk sammenheng med de omsøkte boligene på BK11. Eksempelvis gjennom materialvalg, fargebruk, vindusutforming, takform og/eller retning på carport. Administrasjonen vil oppfordre tiltakshaver til å etterstrebe en arkitektonisk utforming på de omsøkte boligene på BK12 som gjør at området samlet sett fremstår mer helhetlig. Slike grep ville styrket grunnlag for å gi dispensasjon, men administrasjonen har ikke satt krav om dette.

Når det gjelder innkjøring til boligene på BK12 er disse i reguleringsplanen lagt på nedsiden av boligene (mot sør). En slik innkjøring til boligene vil ut fra dagens situasjon bety større terrenginngrep med sprenging, samt mer uoversiktlig utkjøring på en mer trafikkert vei. Det vurderes derfor som fordelaktig om innkjøringene legges til nordsiden av boligene, som omsøkt, på tross av at det vil føre til noe økt trafikk i krysset og veien opp til nordsiden av området.

Det har kommet inn én merknad til nabovarselet der nabo uttrykker bekymring for redusert sikt i svingen ved det sør-vestlige hjørnet på BK12. Søker har kvittert ut merknaden og kommenterer at de har planlagt oppfyllingen noe inn på tomten slik at det skal bli god oversikt i krysset. Situasjonsplanen gjør rede for den planlagte oppfyllingen med stiplede linjer som viser at fyllmassen er prosjektert i byggegrense på nedsiden av boligområdet og i svingen.

Etter en samlet vurdering av dispensasjonsspørsmålet finner Ørland kommune at tiltaket ikke strider vesentlig fra intensjonen i reguleringsplanen og dens bestemmelser. Tetthet og antall boenheter blir det samme. Fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen på de utvalgte punkter, vurderes derfor å veie tyngre enn ulempene.

Vedlegg:

- 1 Tegninger
- 2 Skisse / Snitt
- 3 Situasjonsskisse
- 4 Fasadetegninger BK11
- 5 Revidert tegning av plan og snitt

