

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA BESTEMMELSE OM TAKFORM, GESIMSHØYDE OG BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN FOR HOVDE SØR VED OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE - 5015/66/488

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra bestemmelse om takform i reguleringsplan for Hovde sør, for oppføring av bolig med pulttak på gnr. 66, bnr. 488.

Begrunnelse: Hensynet bak bestemmelsen om takform er tilsidesatt ved at den arkitektoniske helheten i det aktuelle delområdet brytes opp, og fordelene er ikke funnet å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra angitt byggegrense i reguleringsplan for Hovde sør, i forbindelse med tiltak på gnr. 66, bnr. 488.

Begrunnelse: Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot vei vil ikke føre til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Overskridelsen er liten og den omsøkte løsningen legger til rette for luft og grøntarealer mellom bygningene. Fordelene er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg søker på vegne av Ragnar Elvehøy og Sara Skaret Fredriksen dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør ved oppføring av bolig og garasje på gnr. 66 bnr. 488. Det søkes om dispensasjon fra pkt. 4.1, bestemmelsene om takform og gesimshøyde, og fra byggegrense mot vei.

Boligtomta ligger i felt BF 6 i reguleringsplan Hovde Sør. Reguleringsbestemmelsene sier at det skal være saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader og maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m.

Den omsøkte boligen er prosjektert med pulttak. Angitt takvinkel er 7° og høyeste gesims er satt til

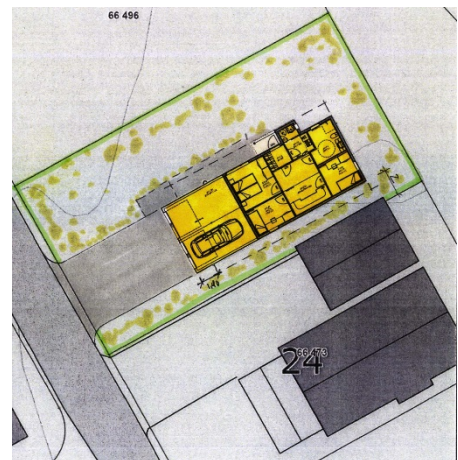


6,8 m over terreng. Systembygg søker derfor om dispensasjon fra bestemmelse om takform og maksimal gesimshøyde.

Garasje skal bygges sammen med boligen på en slik måte at bygget overskrider byggegrensen mot tilførselsveg med 1,40 meter. Det er derfor også søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Systembygg har angitt følgende begrunnelse for sitt ønske om dispensasjon:

- Vi mener at omsøkte takform ikke er et vesentlig brudd på reguleringsbestemmelsene da det bygges rekkehus med tilsvarende takform i feltet, og det forholdsvis nylig ble gitt tillatelse til flatt tak på tomt 66/489 i samme gate.
- Det har ikke kommet merknader fra naboene på dispensasjonssøknaden, og omsøkte takform har ingen negative følger for naboene.
- På Sjøsidan boligfelt bare noen hundre meter unna er det ikke lagt noen begrensinger på takform, og folk flest vil se på Sjøsidan og Hovde Sør som samme område.
- Etter at reguleringsbestemmelsene ble vedtatt, så har pulttak og flatt tak blitt mye mere etterspurt, og dersom vi skal få folk til å bygge og bo på Ørland må ikke kommunen legge så strenge føringer at folk bosetter seg i andre kommuner.
- Å få et bygg med pulttak vil ikke etter vårt syn forringe boligområdet estetisk eller redusere bokvaliteten i området.
- At garasjen er bygd sammen med huset vil gjøre bygningsmassen mer kompakt, som igjen gjør at det føles mer luftig mellom husene i boligfeltet. Vi opplever at flere og flere som bygger i dag ønsker garasjen sammenbygd med huset. Enten for å få en terrasse på garasjen, eller for å få adkomst direkte fra garasjen og inn til vaskerommet. [...] Det er fortsatt god plass for biloppstilling foran garasjen og ikke til ulempe for naboer.
- Da bygget ikke får mønehøyde på inntil 8 meter på grunn av saltak, vil snitt totalhøyde bli lavere enn det planen tilsier.



Berørte naboer er varslet på lovbestemt vis og det har ikke kommet merknader fra naboer. Saken er ikke sendt andre myndigheter til uttalelse.

Administrasjonens vurdering

For å kunne gi dispensasjon må, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2, ingen hensyn bak en bestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering må også fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

I reguleringsplanens bestemmelser § 4 står det at ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Dispensasjon fra bestemmelse om takform og gesimshøyde

Det sentrale vurderingsmomentet er kravet til takform i reguleringsplanen, og hvilke konsekvenser en dispensasjon fra planen gir. På de øvrige bebygde tomtene på BF6, BF5 og BF4 er det oppført eneboliger med saltak med unntak av ett hus med flatt tak på hjørnetomta på BF5, 66/489. Systembygg fikk innvilget dispensasjon fra bestemmelse om takform for denne eiendommen ved behandling i planutvalg 20.09.2017. Administrasjonen skrev da følgende i sin vurdering: «Omsøkte bolig skal bygges på en hjørnetomt. Det kan være lettere å akseptere enn om et slik «avvikende» bygg hadde vært midt inni en rekke eller et område med saltak rundt. Området nord for omsøkte bolig – BF 4 – er ikke bebyggt.»

I dag er nesten alle tomtene på BF4 bebyggt med mindre boliger med saltak. Omsøkte eiendom ligger i tillegg nettopp midt i et delområde og gitt dispensasjon for 66/489 er derfor ikke et sterkt argument for at det bør gis dispensasjon for pulttak på 66/488. Det gjenstår tre ubebygde tomter på BF6 nordvest for omsøkte eiendom. Dersom det blir gitt dispensasjon til herværende søknad, blir det lettere å søke evt. dispensasjon fra krav om takform også for disse tomtene. Dispensasjon i denne saken danner på den måten en uheldig presedens for fremtidige byggesaker i delområdet og bidrar til å undergrave planen som avgjørelses- og informasjonsgrunnlag.

Dersom det innvilges dispensasjon for oppføring av enebolig med pulttak som omsøkt på 66/488, innføres det en tredje takform i delområdet BF4, BF5 og BF6. Det vil ha en uheldig virkning med tanke på arkitektonisk helhet i det konkrete delområdet og bryter således med intensjonen bak bestemmelsene i reguleringsplanen, en enhetlig utforming av bebyggelsen i hvert delområde.

Sett i en større sammenheng er det oppført flere bygg med pulttak i andre delområder på Hovde, blant annet på BK3 og BK 5 som ligger rett bak omsøkte tomt. Sann sett vil ikke pulttak utgjøre ett fremmedelement. Det er imidlertid slik at i de tilfellene det er godkjent avvik fra takform, har dette i hovedsak blitt godkjent for hele delområder. På sjøsiden boligfelt er det som Systembygg påpeker en variasjon av takformer. Det er dog i henhold til områdets reguleringsplan.

Den omsøkte boligen med pulttak har angitt høyeste gesims til å være 6,8 meter. Systembygg argumenterer for at den totale høyden vil bli vesentlig lavere enn tilfelle ville vært dersom det ble oppført en bolig i henhold til bestemmelsene med saltak. Lavere totalhøyde kan anses som en fordel av samfunnsmessig karakter. Bolig med saltak kunne hatt maksimal mønehøyde på 8,0 meter og den totale høyden ville som Systembygg påpeker da kunne vært 1,2 meter høyere, men saltak gir en visuell avtrapping av høyde som pulttak med en takflate ikke gir. Det innebærer også en relativt høy og dominerende fasade direkte mot den nå ubebygde tomta nordvest for omsøkte eiendom.

Når det gjelder gesimshøyde henger dispensasjon ofte sammen med valg av flatt tak eller pulttak, og det er derfor ikke behov for en selvstendig vurdering av dette. Dersom det innvilges dispensasjon fra kravet om takform er det rimelig at det også innvilges dispensasjon fra maksimal gesimshøyde i dette tilfellet.

Dispensasjon fra anvist byggegrense

Garasjen skal som tidligere beskrevet bygges sammen med boligen på en slik måte at tiltaket kommer ca. 1.40 m utenfor anvist byggegrense. Systembygg argumenterer for at omsøkt løsning gjør bygningsmassen mer kompakt, og fører til en opplevelse av mer luft mellom husene i boligfeltet. Administrasjonen er enig i denne vurderingen. Tomtene er relativt små, noe som gjør at det er utfordrende å finne gode løsninger for plassering av garasje. Løsningen legger godt til rette for uterom med grønne flater mellom byggene. Systembygg mener også at det er en etterspurt løsning da det gir mulighet for terrasse på garasjen og adkomst direkte fra garasjen og inn til vaskerommet. Sistnevnte er imidlertid fordeler av privat karakter og er normalt ikke gyldige i dispensasjonsvurderingen. Til tross for at tiltaket overstiger byggegrense vil det fortsatt være god plass for biloppstilling foran garasjen og tiltaket vil ikke være til ulempe for naboer. Det er heller ikke innkommet merknader fra naboer. Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon setter hensynet bak bestemmelsen, sikre gode uterom og gi god styring av bygningsvolumenes størrelse, vesentlig til side.

Samlet vurdering

Ut fra drøftingen over, mener administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen om takform er satt til side ved at det aktuelle delområdet som i dag fremstår relativt helhetlig brytes opp, men kanskje ikke vesentlig tilsidesatt fordi pulttak finnes i andre nærliggende delområder på Hovde sør. Når det gjelder fordeler med omsøkte tiltak, mener administrasjonen at søkers begrunnelse ikke klarer å møte kravet om at fordelene må være klart større enn ulempene. Det er i denne sammenheng de samfunnsmessige fordeler og ulemper som vurderes. Kravene i loven for å innvilge dispensasjon er strenge og administrasjonen fraråder derfor at det gis dispensasjon fra bestemmelsen om takform. En vurdering av dispensasjonsspørsmålet er delvis basert på skjønn, og det er mulig å komme fram til en annen konklusjon. Dersom en ikke kan påvise ulemper som følge av dispensasjonen og mener at omsøkte bolig beriker boligområdet i større grad enn en bolig i samsvar med bestemmelsen vil gjøre, vil det kunne forsvares å si at det er innenfor forvaltningens frie skjønn å innvilge en dispensasjon fra kravet om takform og gesimshøyde.

Administrasjonen kan ikke se at en dispensasjon fra byggegrense i dette tilfelle vil føre til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Overskridelsen er liten og den omsøkte løsningen legger til rette for luft og grøntarealer mellom bygningene. Etter en samlet vurdering mener vi også at fordelene er vesentlig større enn ulempene. Administrasjonen kan dermed tilrå at det innvilges dispensasjon fra anvist byggegrense for det omsøkte tiltaket med garasje sammenbygd med boligen.

Vedlegg:

- 1 Følg brev til søknad om dispensasjon - 5015/66/488
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Situasjonsplan
- 4 Tegninger
- 5 Endret tak - Skisse - 5015/66/488

