



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN HOVDE SØR FOR OPPFØRING AV BOLIGER BK3, RAMMESØKNAD - 1621/66/546 - RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra byggegrense i BK3, reguleringsplan Hovde Sør. Utvalget mener at dette i vesentlig grad vil sette til side hensyn bak etablering av siktlinjene i reguleringsplanen.

Med samme hjemmel innvilger planutvalget dispensasjon fra reguleringsplan Hovde Sør når det gjelder takform, gesimshøyde og møneretning for BK3. Dette under forutsetning at samme dispensasjon innvilges for BK5 i samme reguleringsplan.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av rekkehus på BK3, Hovde Sør. I den forbindelse søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen når det gjelder taktype, møneretning og byggegrense.

Tiltaket er planlagt med pulttak, i likhet med tidligere godkjente tiltak på felt BK2 og omsøkte tiltak på felt B5. «BK3 er planlagt som en del av områdene BK2 og BK5, dette gir et helhetlig uttrykk for hele området».

Det søkes også å bygge over regulert byggegrense som deler felt BK3. Ifølge søker vil jo utsynet bli sperret, i og med at den planlagte åpningen bygges igjen. Det hitsettes fra søkers begrunnelse:

Spørsmålet er hvor mye utsyn man mister, da byggegrensene kun gir en åpning på 6,2m gjennom BK3. Dvs at man må stå midt i feltet for å kunne se ut. Samtidig vil utsynet bli enda mindre jo lengre man kommer unna BK3. Ansvarlig Søkers mening er at denne ulempen er av en mindre grad. Fordelene med å eventuelt gi en dispensasjon er, blandt annet: Hovde Sør er et boligfelt bygget på en av Ørland Kommunes beste dyrketmark. Mye av området ligger sørvent til med slak helning, åpnet område godt egnet til matproduksjon. Det vil derfor på et samfunnsnivå være positivt at man får utnyttet området bedre, da det ikke er aktuelt å bygge i flere etasjer enn 2. Feltet Hovde Sør, er et forholdsvis ungt byggefelt, men det er allerede snart utbygd. Ørland Kommune har pr idag ikke noe nytt boligfelt klart, nær Brekstad Sentrum, til å ta over for Hovde Sør når det er utbygd. Det er derfor en stor fordel å kunne få inn en enhet til, slik at flere har mulighet til å bosette seg nær sentrum.

Det har kommet en merknad til søknaden fra Mette og Erling Albrigtsen. Det godtar ikke at det bygges over regulert byggegrense midt i området BK3. De viser til planbeskrivelsen, der det er omtalt og tegnet inn siktlinjer. De ønsker også at tiltaket bygges med saltak, da de i ettertid ser at det ikke ble noe pent med pulttak på BK2.

Folkehelsevurdering

Siktlinjene som er lagt i reguleringsplanen kan ha betydning for «pusterommet» (et ord brukt i planbeskrivelsen) i et nokså kompakt boligfelt. De visuelle omgivelsene og opplevelsene kan ha betydning for bolyst og livskvalitet.

Administrasjonens vurdering

Det kan i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 ikke gis dispensasjon dersom hensyn bak en bestemmelse blir satt til side i vesentlig grad. Fordelene ved å innvilge en dispensasjon må være klart større enn ulempene. Loven setter også andre krav og forutsetninger til kommunen i forbindelse med behandling av dispensasjoner, og det skal i henhold til dette nokså mye til for at kommunen skal kunne si ja til å gi dispensasjon.

Takform og møneretning

Søknad om dispensasjon for pulttak innebærer at den øvre gesimshøyden på byggene blir ca. 7,7 meter. Rådmannen oppfatter søknaden om dispensasjon til også å gjelde gesimshøyden (under § 5), selv om dette i søknaden om dispensasjon ikke var nevnt eksplisitt. Det ble søkt om disp. fra kravet om «taktype og møneretning».

Hovedhensynet bak bestemmelsen om takform er ønsket om en ensartet bebyggelse i denne delen av byggefeltet. I § 5 står det:

Utforming

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

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.

I § 5.2 i bestemmelsene «Byggeområde BK2, BK3, BK4 og BK5» står det «Alle bygningene innenfor området skal ha samme takvinkel». Det ligger altså en sterk føring om likhet i hele dette området. Det at det tidligere er gitt dispensasjon for takform for BK2, taler for å gi dispensasjon også for BK3 dersom det ikke fremkommer vesentlige ulemper ved dette. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon.

Planutvalget gav dispensasjon for BK2 14.09.2016. Det vises også til behandling av dispensasjon for området BK5. Utfallet i den saken vil kunne ha betydning for vurderingen i herværende sak.

Byggegrense/siktlinje

Rådmannen anser siktlinjene for å være vesentlige elementer i denne nokså kompakte boligfeltet. Paragraf 5.2 i bestemmelsene til planen angir at det skal bygges 5 enheter i BK3. Det søkes om 6 enheter, noe som helt tetter igjen den åpningen mellom byggegrensene på 6 meter i BK3. Rådmannen deler ikke søkers vurdering av hvor mye utsikt man mister ved å «tette igjen» åpningen i BK3. Siktlinjen er prosjektert slik at åpningen er minst i BK3, som er øverst - der er avstanden mellom byggegrensene 6 meter. Videre nedover mot sjø er den samme avstanden 9,4 meter i BK4, og 16 meter i BK7. Siktlinjen har altså en traktform, som gjør at det blir langt bedre og videre sikt mot sjø enn om det hadde vært en «gate» på kun 6 meter hele de ca. 180 metrene mot sjø.

Hovedhensynet med siktlinjene i plankartet er å skape mer «luft» i dette forholdsvis tette boligfeltet, og bedre bomiljø. Når en av disse siktlinjene stenges, vil dette etter rådmannens vurdering sette disse hensynene til side i vesentlig grad. Søker mener at en ekstra boenhet vil oppveie for ulempene med å stenge for sikten. Det er rådmannen ikke enig i. Fordelene med å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, slik loven krever. Søknaden om dispensasjon når det gjelder denne delen av søknaden bør avslås.

Når det gjelder søknad om dispensasjon fra kravet om takform/mønehøyde og møteretning, mener rådmannen at fordelene er større enn ulempene, og at dispensasjon kan gis dersom det gis dispensasjon for felt BK5. Dersom det ikke gis dispensasjon for felt BK5, bør det heller ikke gis for BK3.

Etter rådmannens vurdering har søknaden om dispensasjon fra byggegrense i BK3 en slik karakter at det kreves høring av fylkesmannen dersom planutvalget er positiv til denne delen av søknaden. I så fall bør saken utsettes, og behandles igjen når uttalelse fra fylkesmannen foreligger.

Det er kun dispensasjonsspørsmålet som behandles i planutvalget. Selve byggesaken behandles administrativt.

Vedlegg:

- 1 Tillatelse til tiltak - 1621/66/546
- 2 Hovde Sør - BK3 - A10-1 Situasjonsplan - 230317 - Byggemeldingstegning
- 3 Hovde Sør - BK3 - A20-01 Plan 1. Etasje - 220317 - Byggemeldingstegning
- 4 Hovde Sør - BK3 - A20-02 Plan 2. Etasje - 220317 - Byggemeldingstegning
- 5 Hovde Sør - BK3 - A30-01 Snitt A og B - 220317 - Byggemeldingstegning
- 6 Hovde Sør - BK3 - A40-01 Fasader M100 - 220317 - Byggemeldingstegning
- 7 Hovde Sør - BK3 - A40-02 Fasader M200 - 220317 - Byggemeldingstegning