



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJONER FRA REGULERINGSPLAN FOR HOVDE SØR FOR OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE 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 med 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 228 m².
2. Dispensasjon fra viste byggegrense i område BF7 reguleringsplan for Hovde sør for plassering av bolig med garasje som vist på situasjonsplan av 04.04.2018.
3. Dispensasjon fra § 4 i reguleringsbestemmelsene for Hovde sør for annen avkjørsel enn vist i reguleringsplanen. Det gis tillatelse til avkjørsel som vist på avkjørselsplan av 04.04.2018
4. Dispensasjon fra § 4.3 i reguleringsbestemmelsene for Hovde sør for vist møneretning på plankartet. Det gis tillatelse til møneretning som vist på situasjonsplan av 04.04.2018.

For begrunnelse vises det til administrasjonens vurdering.

Sakens bakgrunn og innhold

ABChus AS søker på vegne av Eskil og Julie Sørensen 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 har en oppgitt BYA på 227,7 m² og BRA på 279,8 m².

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

Bestemmelser som det søkes dispensasjon fra er:

§4:

Utnyttelse. Maksimal tiltatt BYA er angitt på plankart (oppgitt til 175 m²)

Adkomst. Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på kartet.

§4.3 Bygeområde BF7:

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 37 grader.

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m.

Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m

Søknad om dispensasjon fra ansvarlig søker:

Det søkes dispensasjon for utnyttelsesgrad. Det er på plankartet angitt en maksimal tillatt BYA på 175 m². Tomten har en størrelse på 678 m², og med BYA på 175 m² vil den prosentvise utnyttelse på tomten være 25 %, dette anser vi som en lite effektiv utnyttelse av tomten.

Omsøkte tiltak har et BYA på 228 m², noe som gir en % BYA på 34 %. Vi mener dette vil være en fornuftig utnyttelse av tomten, og en slik utnyttelse vil ikke være uvanlig i et nyere utbyggingsområde. Det vises også til vedtak om oppføring av bolig på gnr./bnr. 66/522, hvor det ble godkjent oppføring av en bolig med omtrent samme BYA på en tomt av omtrentlig samme størrelse som omsøkte tiltak. Tomten øst for boligen er regulert til rekkehusbebyggelse, og vil dermed gi en større sammenhengende bebyggelse enn omsøkte tiltak og fremstå som mer dominerende. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at ulempene er større enn fordelene ved å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det søkes også om dispensasjon fra plankartets anviste avkjørsel. På grunn av tomtens terrengprofil vil det med avkjøringen som anvist være vanskelig å oppfylle kravet til stigning i avkjørsel. Det søkes derfor om å endre plassering fra østsiden til sørsiden av tomten, for å ha kunne ha en innkjøring med stigning på 1:8. Avkjørselen vil da flyttes bort fra et kryss og inn mot en blindvei hvor bare to boliger har behov for å kjøre inn. Dette anser vi som en stor fordel for trafiksikkerheten ved inn- og utkjøring. Det er mottatt merknad fra nabo på gnr./bnr. 66/524. Som vist i vedlagt tilsvaer er dette tatt hensyn til ved å endre noe på plasseringen, og naboenes besymringer er vist som ikke nødvendige i avkjørselsplanen som også er vedlagt.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra møneretningen som er angitt på plankartet. Tiltaket har en bygningskropp med sammenhengende hus i to etasjer og garasje i én etasje. Dersom det gis tillatelse for å snu møneretningen til nord-sør-retning, som omsøkt, vil tiltaket ha mindre påvirkning på husene bak fordi bare husets kortsiden vil være vendt direkte mot naboene. Vi ønsker ikke at boligen skal oppleves som et langt volum eller som en blokkerende vegg for naboene, og vi mener derfor det vil være en fordel å snu på lengderetningen på huset med 90 grader i forhold til reguleringskartet. Garasjen er plassert lavere i terrenget enn huset, noe som også er en fordel for naboene da de får mer fritt utsyn mot sjøen.

I reguleringsplanen åpnes det for å kunne bygge med både, saltak, pulttak, flatt tak og valmtak. Dersom man hadde valgt å bygge med flatt tak, ville ikke huset hatt noen bestemt møneretning, og vi stiller oss derfor noe spørrende til bestemmelsen som angir møneretning i planen.

Tomten er den nederste i felt BF7, og uttrykket sett fra sjøsiden kan ses i sammenheng med felt BK12, som er plassert si samme høyde øst for tomten, og BF13 rett nedenfor. I begge disse feltene bygges boliger med møneretning i nord-sør-retning. Derfor mener vi det er en fordel for den visuelle helheten at tiltaket har samme møneretning som disse feltene.

Til sist søkes det dispensasjon fra byggegrense i plankartet. Tiltakshaver ønsker plassering av garasje ved siden av huset, ikke foran slik som vist i plankartet. Dette for å utnytte det sør/vest-vendte utearealet bedre, noe som vil øke bokvaliteten på tomten og gi bedre solforhold.

Garasjen kommer da fremdeles innenfor kravet som stilles til 2 m fra tomtegrense. Tiltaket er plassert innenfor regulert byggegrense mot nord. Mot vest foreligger det erklæring om at tiltaket kan oppføres inntil 6,2 meter fra felles grense. Mot sør er huset plassert over regulert grense. Nabotomten mot sør er regulert til lekeplass, og vi anser det ikke som forringende for lekeplassen at huset/veranda plasseres 6,9 m fra lekeplassen. På gnr./bnr. 66/524 har kommunen tillatt å bygge 1,5 m fra lekeplassen. Viser også til tillatelse til å bygge utenfor regulerte byggegrenser for gnr./bnr.: 66/520.

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

Det kom inn merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Merknad fra 66/524 (Linda Engan Johnsen og Sturla Høven):

Vi har tilføyelser i forhold til søknad om dispensasjon på avkjørsel.

Undertegnede har opparbeidet tomt og parkering iht. til gjeldene reguleringsplan.

Ved å gi gbr.66/499 avkjøring i henhold til vedlagte tegning vil denne kommune i konflikt med vår gårds plass. Vinkel på stikkveg er på en slik måte at de sannsynligvis vil bli nødt til å svinge innom vår gårds plass for å klare svingen inn til seg selv. (Tilnærmet u-sving.)

Hvis vi da har parkert kjøretøy helt i grense vil dette bli meget uoversiktlig.

Tomtene i hele feltet er små, og gir således begrensninger i forhold til parkering.

Argumentet for stigning er vel ikke mere komplisert for søker enn gbr.66/447.

At dette er mindre trafikkfarlig er en subjektiv vurdering.

Hva er poenget med reguleringsplan dersom det skal gis dispensasjon på det meste?

Tilsvar til merknad fra ansvarlig søker:

I mailen viser de til to gnr./bnr. som er helt andre steder i feltet enn omsøkt tiltak. Vi synes derfor at argumentasjonen blir noe vanskelig å følge. Ved planlagt avkjørsel vil det ikke være nødvendig med u-sving inn på tomten deres. Vi har tegnet opp en avkjørselsplan som vedlegg til søknaden som viser dette. Svingeradius som er inntegnet her er iht. Statens Vegvesens håndbok N100. Fra avkjørselsplanen fremgår det tydelig at inn- og utkjøring til tomten kan skje helt uten å krysse deres tomt. For å imøtekomme naboen har vi valgt å endre litt på plasseringen slik at inn- og utkjøring ikke vil påvirkes av eventuell parkering i gaten.



Opprinnelig nabovarsel.

Omsøkt avkjørselsplan

Det kom inn en del spørsmål fra nabo på 66/520. Disse gjaldt plassering av bolig i forhold til egen bolig og høyde på bolig og garasjedel. Nabo fikk avklart sine spørsmål og kom ikke med noen merknader.

Arealet som blir utenfor byggegrensen utgjør cirka 48 m² BYA. De funksjonene som blir utenfor byggegrensen er del av stue og del av garasje i 1. etasje og veranda og del av kjøkken i 2. etasje.

Administrasjonens vurdering

Det søkes om dispensasjon for fire forhold. Noe som er ganske uvanlig for planområdet. De dispensasjonen som har blitt omsøkt har stort sett gått ut på et eller to forhold.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for byggegrense og utnyttelse av tomten i nærområdet for frittstående boliger. For den nedre rekken har flere fått for byggegrensen og nabobolig i nord var det for byggegrensen (cirka 21 m² utenfor). Bolig øverst i rekken har fått for utnyttelse, balkong med 35,8 m² og boligdel med 8,5 m² – totalt 43,3 m². Omsøkte bolig er den som har størst avvik på BYA med 52,7 m² og størst andel utenfor byggegrensen med cirka 48 m².

Byggegrense: Hvis garasje blir frittstående (med 2 meter avstand fra egen bolig og minsket til 45 m²) og mellombygg blir fjernet vil det minske BYA med cirka 29 m². Det vil antagelig medføre et behov for noe overbygd inngangsparti og bod på cirka 5 m² som vil gi et totalt behov på cirka 10 m² BYA. Hvis deler av bolig utenfor byggegrense blir tas bort (også hele verandaen) vil det utgjøre BYA på cirka 41 m².

Oversteget byggegrense henger sammen med utnyttelsen slik at dette må vurderes sammen da ved eventuelt avslag på byggegrensen vil gjøre at behovet for så stor BYA vil da bli redusert betraktelig.

Boligens volum er stort, men plassert slik at den ikke har største «flaten» mot sjøen som blir mest synlig for omgivelsene. Den største flaten er brutt opp ved at garasjen er plassert på siden og gårdsplassen. Omgivelsene er preget og vil bli preget av tett bebyggelse med høy utnyttelse av arealet. Tiltaket vil derfor ikke skille seg spesielt ut med bygningsmasse som er større enn de frittliggende nabo boligene. Ulempene er minimale for omgivelsene, mens fordelene for tiltakshaver er betydelig i forhold til bokvaliteten. Det legges også vekt på at dette er den siste boligen i rekka slik at boligrekka blir nå ferdig. Det anbefales at dispensasjon for byggegrense og utnyttelse blir innvilget.

Det søkes om dispensasjon for møneretning for boligen. Bygningskroppen med garasjen gjør at den blir lengst i den viste møneretningen, men møneretningen går på tvers av den. Den er vendt samme vei som boligene i sør og vil dermed ha samme «tilhørighet». I vest vil rekkehusene ha møneretning nord/sør, slik at den «andre» boligrekken vil bli vendt omtrent samme retning.

Fordelene vil være at det blir en mer enhetlig retning for den nærmeste bebyggelsen mot sjøsiden. Anbefaler at dispensasjon for møneretning blir innvilget.

Det søkes om dispensasjon for avkjørsel. Den er vist litt mer nord og på samme side som de andre boligene i BF7. Omsøkt avkjørsel er litt mer sørover og i «svingen» mot lekeplassen. Opprinnelig omsøkt avkjørsel var rett sør og etter at det kom inn merknad fra nabo på

denne ble den endret til omsøkt løsning. Avkjørselen henger sammen med plassering av garasjen og at den er sammenbygd med boligen. Garasjen er plassert slik for å få et bedre uteområde mot den attraktive sjøsiden. Saksbehandler anser at merknaden fra nabo er oppfylt ved endring av avkjørsel og med tegninger som viser at tiltakshaver ikke trenger å gjøre en u-sving inn på nabos tomt for å komme inn på egen tomt.

Fordelene er en bedre utnyttelse av tomten ved å plasseres garasjen som omsøkt og dermed endret avkjørsel. Anbefaler at dispensasjon for annen avkjørsel enn vist i reguleringsplanen blir innvilget.

Det søkes om mange dispensasjoner da de henger sammen og utløser hverandre. Tiltaket berører naboer i liten grad, men det er ikke til å legge skjul på at det er en stor bolig som har en stor grunnflate. Fordelen for denne boligen er at det lagt ut til en større sammenhengende rekkehusomt i samme linje som gjør at den får et mer dempet uttrykk i landskapet. Det er et landskap preget av tett bebyggelse med store boliger. Boligen ligger lavest i rekken på BF7 (gulv 0,8 meter lavere enn nabo) og boligene bak trapper stegvis høyere i terrenget. Etter en samlet vurdering er vurderes det at fordelene større enn ulempene for omsøkte tiltak og vilkårene for å innvilge dispensasjon er da tilstede.

Vedlegg:

- 1 D1 - Situasjonsplan
- 2 E - Plan-,snitt- og fasadetegninger
- 3 D2 - Avkjørselsplan