



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR HOVDE SØR FOR OPPFØRING AV 4 ENEBOLIGER PÅ 5015/66/458 - BK11

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra § 5 i bestemmelsene for Hovde sør for oppføring av boliger med pulttak med øvre gesims 8 meter og nedre gesims 6 meter på BK11.

Begrunnelse: Krav om tetthet for BK11 blir ikke endret og bygningsmassen får en lik utforming og samme takform. Hovedintensjon for reguleringen av området blir ikke tilsidesatt.

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg AS søker den 01.10.2018 om rammetillatelse for oppføring av 4 eneboliger på gnr. 66 bnr. 458 – BK 11 i reguleringsplan for Hovde Sør. Opprinnelig søknad omfattet en enebolig på tomten (på tomt nr. 4) med søknad om dispensasjon, denne ble trukket etter at Ørland kommune anbefalte at det ble omsøkt rammetillatelse for alle boligene.

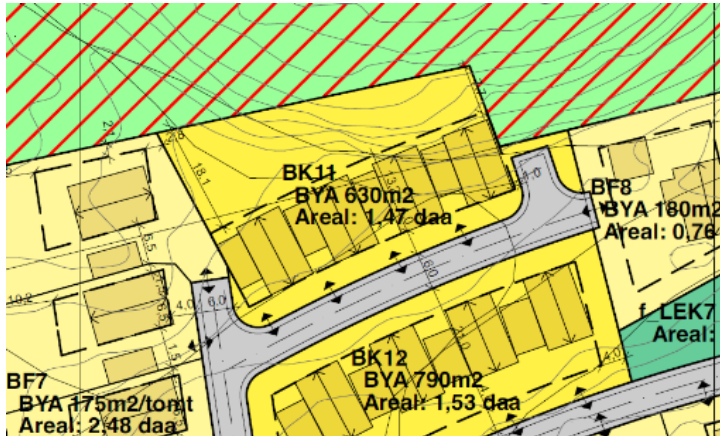
I forbindelse med rammesøknaden søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelser:

.. søke om dispensasjon på følgende punkt.

- Omjustering fra 4 rekkehus til 4 frittstående eneboliger,
- Takform fra saltak inntil 20-37 grader i reguleringsbestemmelsene til pulttak på deler av huset, samt takterrasse på deler av husene, ref. vedlagte snitt og fasadetegninger datert 13.06.2018.
- Reguleringsbestemmelsene sier at det kan bygges inntil 8 mtr. mønehøyde og inntil 6 mtr. gesimshøyde. Omsøkte hus vil få 8 mtr. høyeste gesims/mønehøyde og 5,98 mtr. gesimshøyde.

Argumenter:

- Tiltaket vil ikke påvirke naboenes utsikt,
- Tiltaket vil totalt sett ikke bli høyere enn tilsvarende hus med saltak.
- Endring fra rekkehus til eneboliger gir åpnere visuelt uttrykk, og passer bedre til de andre boligene i området som er eneboliger.
- Etterspørselen etter eneboliger er større enn rekkehus.



Bestemmelser som blir berørt i § 5 som gjelder for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus):

- Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader.
- Maksimal gesimshøyde på bolig er 6 m, maksimal mønehøyde er 8 m.

Bestemmelser for BK11 (og BK12):

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

Alle boliger skal utføres med branncellebegrensende konstruksjon i østre yttervegg og takkonstruksjon som skille mot nabobygg.

Boligene har sokkel på inngangsplanet og er har totalt 3 etasjer der øverste etasje er cirka halvparten av underliggende etasje og har takterrasse på resten. Hver bolig har BYA på 112,9 m² og BRA på 214,4 m². Øvre gesims er oppgitt til 8,0 meter og nedre gesims er oppgitt til 5,98 meter (ut fra gjennomsnittlig terrengnivå).

Nabovarsel har blitt sendt ut og det kom ikke inn merknader/kommentarer til rammesøknaden. Det kom inn 2 nabokommentarer i forbindelse med søknad om oppføring av den ene boligen på tomt nr. 4:

Karl Kristian Dahl:

Dette tilsvaret må ikke sees på som en konkret nabomerknad på det aktuelle tiltaket, men heller ett spørsmål/kommentar til snitt som er vedlagt søknaden. I snitt-tegningen er det også lagt ved snitt for BK 12 (hvor det er kommentert at dette foreløpig ikke er omsøkt). På denne tegningen er det tegnet inn at BK12 skal ha innkjøring fra samme vei som BK11 (altså fra oversiden av boligene). Dette er ikke i henhold til reguleringsplan, og en slik evt. omregulering vil betyr en vesentlig endring.

Innkjøring til BK12 er i henhold til reguleringsplanen på nedsiden av boligmassen. Og en evt. endring av dette er vi sterkt imot. Det vet vi også at flere andre beboere i nærheten av BK12 er. Ber om dette avklares i god tid før det startes markedsføring av disse rekkehusene. BK11 har blitt markedsført i lang tid allerede, selv om det må en dispensasjon for å kunne bygge boligene.

Roy Lysø:

- Omjustering fra 4 rekkehus til 4 frittstående eneboliger.
Dette er greit, blir mer åpent visuelt uttrykk som dere skriver. Hvordan blir det her med 4meters grensen inn imot nabo eller minimum 2meter er vell også nevnt i reg.plan, ser det er 0,75meter til neste tomt, BK 11 er et trangt felt allerede når det er rekkehus. Bk 12 har tatt hensyn til 4meters grense. (reg.plan hovde sør Ørland kommune)
- Takform

Takform skal ha samme vinkel på hele BK11, reg.plan sier ikke noe om takterrasse, vet det er en pågående sak ang takterrasse på 66/532 Hovde sør, hvorvidt dette er akseptabelt eller ikke.

Utover dette har vi ingen anmerkninger på søknad om disp.

Ansvarlig søker kommentar:

Opprinnelig regulering med rekkehus i BK11, er uten avstand til nabogrense.

Administrasjonens vurdering

Det ble anmodet om rammetillatelse for hele rekka på BK11 for å få en helhetlig bebyggelse på området ettersom dispensasjonen blir styrende for hva som kan bygges på tomten.

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 blir det samme. Ved å føre opp frittstående eneboliger så blir det mer «luft» mellom enhetene selv om det blir veldig tett inn på hverandre, men det er med en avstand som ikke er så uvanlig i boligfelt med tett utbygging da bolig og garasjer kan ligge veldig tett innpå naboens bebyggelse. Nærområdet består av eneboliger slik at en slik bebyggelse med eneboliger vil gå fint inn i strøkets karakter. 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. I forhold til avstand til tomtegrense er byggegrensen satt til tomtegrensen i reguleringsplanen på vestsiden og med 1 meters avstand fra snuplassen mot øst. Omsøkte bebyggelse er innenfor de viste byggegrenser.

Det er tidligere innvilget dispensasjon for takform i reguleringsplan for Hovde sør for BK2, BK3 og BK5 og da for pulttak slik som omsøkte tiltak. Øvre gesims ble da satt til 8 meter og nedre gesims ble satt til 6 meter. Nærmeste bolig mot vest (66/522) har pulttak, men ikke samme vei som omsøkte boliger. Pulttak er da ikke et fremmedelement i planområdet og vil heller ikke skille seg vesentlig ut i området da det er en blanding av takformer i området. Den nedre delen har flatt tak og boligrekke vest for BK11 har en blanding av pulttak og saltak. Intensjonen bak bestemmelsen er å ha en enhetlig takvinkel/takform for området. Pulttaket for boligene blir lik for hele rekka og det er en blanding av takformer i området slik at omsøkte takform vil ikke bryte veldig med strøket og de andre boligene. De blir også liggende med en høyde bak seg. Ved å innvilge dispensasjon for takvinkel/takform blir også gesimehøyden endret (øvre gesims), men da til ikke høyere enn den høyden som er satt for mønehøyde som er 8 meter. Bebyggelsen vil ikke ta noe utsikt fra nabo med sin utforming og takterrasse mot nabo i vest vil gjøre at den ikke tar så mye utsikt i den retningen. Uteområdet og utsikten vender for den boligen seg ikke mot BK11.

Reguleringsbestemmelsene for BK11 tilsier at alle bygningene skal ha samme takvinkel for å få en enhetlig utforming av bebyggelsen. Ved at alle får pulttak med samme takvinkel og takterrasse vil bebyggelsen få et enhetlig uttrykk selv om det ikke er saltak. En dispensasjon for å oppføre bebyggelsen med pulttak kommer ikke i strid med bestemmelsen for BK11 ettersom alle bygningene i området vil få «samme» takvinkel.

Etter en samlet vurdering av dispensasjonsspørsmålet finner Ørland kommune at tiltaket strider ikke vesentlig fra intensjonen i reguleringsplanen og dens bestemmelser. Det er tidligere innvilget dispensasjon for rekkehus med pulttak innenfor planområdet. Tetthet og antall boenheter blir det samme og takform og uttrykk blir enhetlig og bebyggelsen vil ikke skille seg vesentlig ut i området.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplaner
- 2 Tegninger