

Ørland kommune
Postboks 401
7130 Brekstad

Hamar, 07.11.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA «REGULERINGSPLAN FOR BREKSTAD GÅRD VEST» FOR GNR 67 BNR 243, OMRÅDE B2 – B5.

På vegne av tiltakshaver, Forsvarsbygg, søker vi med dette om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Brekstad gård vest» for gnr 67 Bnr 243, område B2-B5.

Det søkes med dette om en prinsipiell dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 og kravene satt til utnyttingsgrad for byggeområde B2, og § 6.1 «...*Parkeringsplasser på bakken skal inngå i beregning med 20m² pr. plass*», og § 6.4 «...*Det skal opparbeides 1,5 P-plass for hver boenhet i området, hvorav inntil 0,5 plass pr. bolig kan anlegges som bakkeparkering*» for byggeområdene B3 til B5. Det søkes om dispensasjon fra kravet om etablering av parkeringskjeller samt kravet om at opparbeidelse av 1,5 P-plass per bolig, og krav til utnyttelsesgrad som dermed blir påvirket av flere p-plasser på terreng.

Tiltakshaver søker om å få innvilget dispensasjon for område B2-B5 med etablering av parkering kun på bakkeplan og en opparbeidning av 1,2 P-plass per boenhet. Som et kompenserende tiltak for manglende 0,3 P-plass per boenhet, kan det etableres sykkelparkering under tak med 2 sykkelparkeringer pr. boenhet. Et ytterligere kompenserende tiltak, er å etablere p-plasser også på B2, selv om det ikke er satt krav til p-plasser her.

Bakgrunnen for søknaden er at en faktisk utbygging av områdene B2-B5 kan bero på om parkeringskjeller kan utgå. Tiltakshaver har generell dårlig erfaring med kjellere på Ørland pga. veldig høy grunnvannstand. På sikt må det kanskje inn grunnvannspumpe som vil kunne føre til endrede grunnforhold og setningsskader.

Under § 6.3.1 i «Områdeplan for Brekstad sentrum», plan 1621201703, står følgende krav til parkering: *Bolig pr. boenhet inkl. gjesteparkering: min 0,8 – maks 1,2 plass.*
Sykkelparkering – låsbar og under tak: min. 2 plasser.

Selv om Brekstad gård vest ikke omfattes av sentrumsplanen, er beliggenheten kun ca. 400 meter unna Brekstad Fergeleie. Området er derfor å anse som sentrumsnært og en dispensasjon fra reguleringsplanen med kompenserende tiltak i form av sykkelparkering, burde kunne anses som positiv iht. Ørland kommunes miljøplan.

Side 1 av 3

HAMAR

FALSENSGATE 12
PB 545 2304 HAMAR
+47 62 53 96 60

OSLO

GRUBBEGATA 14
0179 OSLO
+47 917 93 000

FOSEN

MEIERIVEIEN 5
7130 BREKSTAD
+47 417 33 001

www.as-as.no

asas arkitektur as
NO 954 326 810 MVA
kontonr. 1865 05 04220

Redegjørelse BYA:

For grad av utnytting vil vi måtte melde ifra om en usikkerhet, da prosjekt ikke er valgt eller endelig arealregnskap ikke er complettert. Dette vil først kunne presenteres på endelig på rammesøknadsnivå. Vi kan allikevel legge til grunn en foreløpig analyse, som ansees å være veiledende:

For område B2 resulterer parkering på terreng i følgende regnestykke på BYA:

Tillatt: 1200 m2 BYA (ref. reguleringsplanen)
Bygningsmasse: Anslått ca. 1050 m2 BYA
Parkering: 23 p plasser a 20 m2 BYA gir 460 m2 BYA
Overskridelse: ca. 310 m2 BYA

20 m2 BYA ansees som urimelig stort for en faktisk p-plass som er 12,5 m2. Dersom vi legger dette til grunn blir regnestykket:

Parkering: 23 p plasser a 12,5 m2 BYA gir 287,5 m2 BYA
Overskridelse: ca. 137,5 m2 BYA.

For område B3 resulterer parkering på terreng i følgende regnestykke på BYA:

Tillatt: 1800 m2 BYA (ref. reguleringsplanen)
Bygningsmasse: ca. 1600 m2 BYA
Parkering: 39 p plasser a 20 m2 BYA gir 780 m2 BYA
Overskridelse: ca. 580 m2 BYA.

20 m2 BYA ansees som urimelig stort for en faktisk p-plass som er 12,5 m2. Dersom vi legger dette til grunn blir regnestykket:

Parkering: 39 p plasser a 12,5 m2 BYA gir 487,5 m2 BYA
Overskridelse: ca. 287,5 m2 BYA.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle sykkelboder på terreng kommer som tillegg.

For område B4-B5 må søknaden ansees å være prinsipiell, da dette område ikke har vært gjenstand for prosjektering av boliger i regi av Forsvarsbygg på nåværende tidspunkt, mens behovet for dispensasjon ansees å være det samme for fremtidig utbygging.

Nærheten til grøntarealet f_Lek gjør at man bør kunne tillate høyere grad av tetthet på tiliggende byggeområder, uten at det skal gå på for stor bekostning av felles uteoppholdsarealer.

HAMAR

FALSENSGATE 12
PB 545 2304 HAMAR
+47 62 53 96 60

OSLO

GRUBBEGATA 14
0179 OSLO
+47 917 93 000

FOSEN

MEIERIVEIEN 5
7130 BREKSTAD
+47 417 33 001

www.as-as.no

asas arkitektur as
NO 954 326 810 MVA
kontonr. 1865 05 04220

Redegjørelse parkering:

Foresettes det at kravet til p-plasser reduseres til 1,2 p-plasser pr. boenhet, vil dette redusere antall p-plasser fra 75 til 60 p-plasser. Dermed er dette løsbart på terreng, forutsatt at krav til utnyttelsesgrad justeres deretter.

Det kan informeres om at det selv med høyere grad av utnytting som resultat av overflateparkering, er skissert gode grøntarealer i tilbydernes forslag med fellesarealer i tillegg til det regulerte og allment tilgjengelige f_Lek.

Videre anser vi det ikke som nødvendig å nabovarsle dispensasjonssøknaden da tiltaket som utgår er under terreng og parkering på bakkeplan forholder seg til sentrumsplanen. Endelig valgt tiltak vil nødvendigvis rammesøkes på normal måte.

Vi håper på en snarlig og positiv behandling av søknaden.
Ved eventuelle spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen



Espen Nordli Larsen
Siv.ark. MNAL

HAMAR

FALSENSGATE 12
PB 545 2304 HAMAR
+47 62 53 96 60

OSLO

GRUBBEGATA 14
0179 OSLO
+47 917 93 000

FOSEN

MEIERIVEIEN 5
7130 BREKSTAD
+47 417 33 001

www.as-as.no

asas arkitektur as
NO 954 326 810 MVA
kontonr. 1865 05 04220