

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

**Søknad om dispensasjon fra reguleringsendring del av plan for Ottersbo III
- etasjetall og takvinkel - gnr. 82, bnr. 441****Vedlegg:**

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - Skjalg Ledang og Grethe Stjern Ledang
- 2 Plan- og Fasade 20120223
- 3 Snittkart
- 4 Tomteplan - 2012-02-24
- 5 garasje - fasade
- 6 Garasje - plan
- 7 Fotomontasje
- 8 VS: Nabovarsel - Gnr/Bnr: 82/441
- 9 VS: Kommentar til Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for del av Ottersbo III

Sakens bakgrunn og innhold

I brev/søknad datert 5.3.2012 søker Nordbohus Systembygg AS om dispensasjon fra reguleringsendring for del av plan for Otterbo III for oppføring av bolighus på gnr. 82, bnr. 441.

Gjeldende reguleringsplan/endring for området ble godkjent i kommunestyret 26.5. 2011.

Dispensasjonen gjelder etasjetall og takvinkel. I planen er det krav om en etasje evt. med underetasje samt maks 30 graders takvinkel. Omsøkte bolig er i 1.5 etasje med 42 graders takvinkel. Systembygg påpeker at boligen er trukket noe tilbake på tomta for å dempe silhuettvirkningen. Videre at dette huset (bnr. 441) og huset på nabotomt er med på å dempe silhuettvirkningen av eksisterende bebyggelse på Ottersbo.

Alle naboer har skrevet under nabovarsel, men fra Jostein Lillerud, eier av gnr. 82, bnr. 345, er det mottatt e-post 6.3.2012. Han uttrykker bekymring i forhold til hvilken eventuell presedens denne saken kan skape for fremtidig bygging på resterende tomter i feltet. Det vises til e-posten i sin helhet.

Det er avholdt befaringspåkø på tomten torsdag 1.3.2012 der representant for Systembygg, tiltakshaver og kommunen deltok. Det er mottatt terrengsnitt som viser forslag til

høydeplassering av bygg. Snittet avviker noe fra uttalt forslag fra Systembygg om at ferdig golv på bolig legges på samme høydenivå som veg ved innkjøring til tomte (kote 38). Dette utsagnet legges til grunn for søknaden/behandlingen.

	Kotehøyde ferdig golv	Kotehøyde møne
Jan Steinar Rædergård	38.88 m	43.68 m
Skjalg og Grete Ledang	38.02 m	45.32 m
Differanse	0.86 m	1.64 m

Administrasjonens vurdering

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet (lite berørt her).

Prinsipielt er det uheldig å dispensere fra planbestemmelser, spesielt når planvedtaket er såpass ferskt. Etasjetall og høyder var tema da planene var på høring til nabobebyggelse i eksisterende byggefelt. Nå er det imidlertid ingen av disse naboene som blir berørt av dette huset, og vi har heller ikke fått merknader fra de naboer som ser det. Dette er et argument som trekker i retning for å gi dispensasjon.

Boligen har en stor grunnflate som sammen med etasjetall og takvinkel vil gi et noe dominerende uttrykk. Dispensasjonen må anses som vesentlig. Formen er svært avvikende fra oppført bolig på nabotomt (Jan Steinar Rædergård).

Med riktig terrengplassering er man imidlertid i et område for skjønn med hensyn til hva som anses som for dominerende. Uansett bør man vurdere å senke boligen noe i terrenget for å dempe virkningen av huset i terreng og i forhold til nabohuset.

Vi må også være bevisst på den presedensvirkning et positivt vedtak vil kunne gi, jfr. e-post fra Jostein Lillerud. Hva vil et positivt dispensasjonsvedtak her innebære for evt. tilsvarende søknad på tomt på nordsiden, d.v.s. mellom omsøkte bolig og hovedvegen? Bolig med samme høyde på nabotomta vil kunne bli mer synlig for naboene. Når det gjelder ubebygde tomt på vestsiden - gnr. 82, bnr. 439, er administrasjonen av den klare oppfatning at det ikke kan gis dispensasjon fra takvinkel og etasjetall. Dette er også den tomt som ligger høyest i terrenget, og den som bl.a. nabo Lillerud er mest "utsatt for". Her er det vanskelig å argumentere for avvik fra planen.

Tomt på sørvestsiden (nedenfor) ligger mye lavere i terrenget, og det vil være vanskelig å nekte en evt. søknad om dispensasjon for 1.5 etg. på denne. Hvis så skjer, vil dette påvirke utsiktsforhold fra Ledangs tomt. Generelt sett er det derfor viktig å være bevisst på hvordan utfall i denne saken kan påvirke utfallet av tilsvarende saker i feltet.

Utvalgslederens innstilling

Innstilling fremmes i møtet etter befaring på tomt.

