

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Nordgård**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Ottersbo boligområde

Vedlegg:

- 1 Tomt 2 - Terrengsnitt
- 2 Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Ottersbo boligområde

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg AS søker den 24.05.2013 om endring av reguleringsplan for del av Ottersbo boligområde for tomt 2 i planen.

Henvendelse av 24.05.2013 fra Systembygg AS:

Vi ønsker med dette å avklare muligheten for å få kjøpt til areal for å få bygget en normal én-easjes bolig (her representert ved hustype Link: <http://www.nordbohus.no/link>).

Man vil på denne måten få plassert inn en bolig som faktisk har lavere mønehøyde enn en bolig med sokkel som reguleringsbestemmelsene tillater.

Vi har fått tilbakemeldinger fra noen interessenter som kan tenke seg å bo på Ottersbo at de ser det som lite attraktivt å velge et sokkelhus med en plassering lik den som reguleringsplanen antyder. Det har også sine utfordringer med tanke på en eventuell Husbankfinansiering.

Saken ble sendt ut på høring til berørte naboer.

Jostein Lillerud hadde følgende kommentar (e-post av 03.06.2013):

Ut i fra situasjonskart, blir ferdig gulvhøyde ca. 1 meter over eksisterende vei. Noe som igjen gir ferdig møne ca. 5,4 meter over vei nivå.

Under forutsetning av at disse høyder IKKE avvikes, har jeg ikke noe å utsette på endring av reguleringsplan.

Vist typehus er en bolig med pulttak med 10 grader takvinkel. Reguleringsbestemmelsene sier i § 1.1 at bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

Område som blir berørt er regulert til friområde i reguleringsplanen og utgjør cirka 400 m².

Administrasjonens vurdering

Ved å bebygge tomten med en enetasjes hus blir mønehøyde på boligen lavere enn den ville mest sannsynlig blitt hvis det hadde blitt oppført et hus med sokkel. Bolig der alle funksjoner er på samme plan tilfredsstiller livsløpsstandard og krav om tilgjengelig boenhet noe som er i tråd med anbefalingene i Teknisk forskrift. Det betinger da gode løsninger også for inngangspartiet. Det er tiltenkt stigning på 1:20 for adkomsten til boligen og det innebærer behov for å ta ned høyder og plassere bolig lavt i forhold til veg.

Tomtestørrelsen øker, men ikke så mye i forhold til de andre tomtene som er av omtrent samme størrelse som tomt nr. 2 etter utvidelsen.

Høyden for ferdig gulv er vist 40,0 m.o.h. som er cirka 1,5 meter over vegen. Ikke 1 meter som antydnet i merknaden fra Jostein Lillerud. Typehuset har en mønehøyde på 4,440 meter som vil si at møne til boligen vil komme cirka 6 meter over vei nivå hvis typehuset blir omsøkt. Naboer vil kunne gi merknader til bolig når den blir omsøkt.

Vist typehus er ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene med tanke på at det har pulttak og ikke saltak som det kreves i reguleringsbestemmelsene. Tiltaket betinger da dispensasjon fra § 1.1 i reguleringsbestemmelsene for å kunne la seg gjennomføre.

Ved å utvide tomten i nordlig retning blir tomten bedre egnet for bolig med en etasje og det blir lettere å oppnå gode løsninger for adkomst for boligen og gode uteområder.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes herved søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Ottersbo boligområde for utvidelse av tomt 2 som vist på forslag datert 06.06.2013.