

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler:** Arne Nordgård

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Dispensasjon fra reguleringsplan Hovde Sør for tomteutnyttelse BYA og byggegrense for 1621/66/449 - tomt nr. 20**Vedlegg:**

- 1 Tegninger og skisser - 1621/66/449 - Tomt nr 20

Sakens bakgrunn og innhold

Ansvarlig søker Byggmestrene Uthaug og Haugen AS søker i brev av 15.01.2014 i forbindelse med rammesøknad for bolig på gnr. 66 bnr. 449 - tomt nr. 20 område BF5 i reguleringsplan for Hovde Sør om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør bestemmelse § 4 for BYA tomt og plassering av bebyggelse.

Brev av 15.januar 2014 fra Byggmestrene Uthaug og Haugen AS:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen om BYA på 175 m². Tomt nr. 20 er større en de omkringliggende tomter så % BYA vil bli lavere på tomt nr. 20 (28%) en de omkringliggende tomter (ca. 35%).

Det søkes også om dispensasjon fra plassering. Vi har tegnet hus etter byggberres spesifikasjoner og plassert det best mulig på tomte. Det er ikke aktuelt å gjøre store endringer i forhold til tegning, alternativet er da å finne en annen tomt Huset er trukket mot friområde og garasje og bolig er sammenbygd. Garasjen kommer da ca. 2,3 m fra nabogrense, denne vil bli utført i benhold til de brannkrav som da inntreffer. Front mot gate er i benhold til bestemmelsene.

På bakgrunn av det overnevnte ber vi om at det blir gitt dispensasjon

Reguleringsbestemmelse § 4 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (ENEBOLIGER)**Utnyttelse**

Maksimal tillatt BYA er angitt på plankart. Oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20 kvm BYA pr. plass.

Bruk

Området kan nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader. Bygninger i felt BF4 skal ha

saltak med vinkel mellom 20 og 27 grader.

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

Takform på garasjer er valgfritt, men takformer innenfor hvert delfelt skal være like.

Plassering av bebyggelse

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

For felt BF4 gjelder maksimal gesimshøyde 2,8 m og maksimal mønehøyde 4,8 m. Høyden regnes fra gjennomsnittlig ferdig terrengnivå rundt bygningen.

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

Bebyggelse skal plasseres som vist på plankart. Minste avstand mellom frittliggende bolig og andre bygninger er satt til 2,0m.

Frittliggende carporter eller garasjer på inntil 45 kvm kan overstige byggegrense. Unntak er mot F.v. 239 hvor bygninger ikke tillates å overskride byggegrense på plankart.

Illustrert plassering på plankart er retningsgivende.

For garasjer med innkjøring direkte fra kjøreveg skal minste avstand til eiendomsgrense være minimum 6 m. For garasjer med innkjøring parallelt med kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

For BF2 kan garasje på inntil 50 kvm overstige byggegrense, dog skal avstand til formålsgrense være minimum 3,5 m.

Adkomst

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

Energi

Boligene skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse.

Tabell som viser % BYA i boligrekken som tomt 20 er i:

Tomt nr	Areal m ²	% BYA ved bebyggelse med 175 m ² BYA (full utnyttelse)
16	545	32,1 %
17	486	36,0 %
18	486	36,0 %
19	520	33,6 %
20	797	22,0 %

Omsøkt bolig med garasje har BYA på 205 m² og vil gi en % BYA på 28,2 % (inkludert parkering).

BYA defineres etter TEK i forbindelse med reguleringsplan:

BYA etter TEK
areal som bygninger opptar av terrenget
åpent overbygget areal
utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 m
konstruksjoner som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen over terreng
nødvendig parkeringsareal

Garasjen er sammenbygd med boligen og blir da en del av bygningskroppen. Bygningen er utenfor fastsatt byggegrense mot nabotomt og friområde.

Administrasjonens vurdering

Tomten er den nest største eneboligtomten i byggetrinn 1 og ligger i enden av gaten. Selv om bolig med garasje er 50 m² mer enn det som er tillatt i reguleringsplanen for området så vil utnyttelsen av tomta være mindre enn de andre tomtene i "gata".

Den ligger opp mot friområdet og størrelsen vil da "tones" litt ned i forhold til omgivelsen da den ligger opp mot haugen, silhuetteeffekten vil bli ganske liten. Ved å ta dette i betraktning er det forsvarlig å innvilge dispensasjon for fastsatt BYA for omsøkte byggverk for tomt 20.

Det gis åpning i reguleringsbestemmelsene for å plassere garasje utenfor byggegrensen hvis den er frittliggende. Ved å sammenbygge garasje med bolig blir den en del av bygningskroppen til boligen og byggegrensen for boligen blir da gjeldene for hele byggverket. Garasjedelen er trukket litt inn i forhold til foreslått plassering for garasje i planen, men kommer likevel utenfor byggegrensen med 4,1 meter. Ved at den plasseres 2,3 meter fra nabogrensen innebærer det at nabo må plassere sin bolig minst 5,7 meter fra nabogrensen for å oppnå 8 meters avstand mellom bolighusene, hvis det ikke gjøres branntekniske tiltak. I søknad om dispensasjon skriver ansvarlig søker at garasjen vil bli utført i henhold de brannkrav som da inntreffer, det vil si at garasjens bygningsdeler som kommer 8 meter fra nabohuset må utføres som en EI30 konstruksjon. I reguleringsplanen er byggegrense for tomt 19 vist med en avstand på 1,5 meter fra nabogrensen til tomt 20, som vil innebære at bygningsdeler som kommer innenfor 6,5 meter fra nabogrensen må utføres som en EI30 konstruksjon for å unngå at framtidig bolig på tomt 19 får begrensninger for boligplassering utover det som er satt i reguleringsplanen.

Bygningen omsøkes plassert utenfor byggegrense mot friområdet slik at 3,1 meter og 1,9 meter av bygningen kommer utenfor den fastsatte byggegrensen. Plasseringen er ikke til hinder for bruk av friområdet eller bruk av snuplassen. Kommunen vil i midlertidig ta forbehold om at den tar ikke ansvar for eventuell skade som kan komme på bygningen i forbindelse med vedlikehold og drift av veg for de bygningsdeler som er utenfor byggegrensen. Tenker da spesielt i forbindelse med vintervedlikehold.

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør og reguleringsbestemmelsens § 4 for maksimal tillatt BYA og byggegrense for tomt 20 på følgende vilkår:

1. Maksimal tillatt BYA er 225 m².
2. Bygningsdeler som kommer 6,5 meter fra nabogrense mot tomt 19 blir utført som en EI30 konstruksjon.
3. Ørland kommune tar ikke ansvar for eventuell skade på bygningsdeler som er utenfor vist byggegrense i plan som følge av vedlikehold og drift av kommunal veg.