



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FOR PLASSERING OG STØRRELSE PÅ FEMTE ETASJE FOR BOLIGBYGG PÅ 5015/67/253 MFL. - YRJARS GATE 14

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra detaljregulering for Bakeritomta for:

1. Plankartets viste fotavtrykk for bygg.
2. Tillatt gesimshøyde for 5 etasje som er tilbaketrukket fra fasadelivet. Større andel for 5 etasje enn vist i reguleringsplanen.

Begrunnelse: Omsøkt løsning gir en god utnyttelse av tomten og høy grad av tetthet med antall boenheter. Bygget kommer nærmere og følger Yrjarsgata bedre enn vist avgrensning for bygget i planen noe som er ønsket utvikling for Brekstad sentrum.

Sakens bakgrunn og innhold

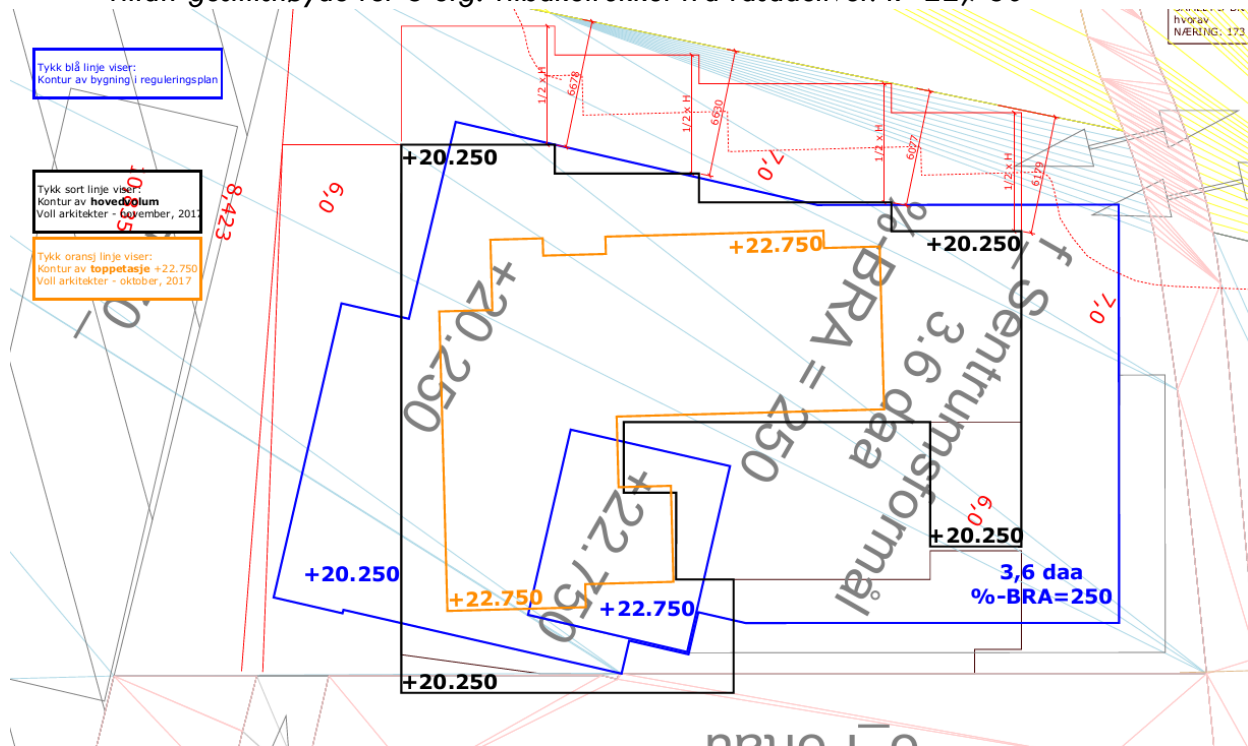
Voll arkitekter AS søker den 15.03.2018 på vegne av Rædergård Entreprenør AS om rammetillatelse for oppføring av boligbygg med næringsdel på eiendommene gnr. 67 bnr. 253, 245 og 27 – Yrjars gate 14. Tiltaket består av 5 etasjer med p-kjeller og det er planlagt med 36 leiligheter og et næringslokale (i første etasje mot Yrjars gate). Eiendommen er vist som Sentrumsformål i detaljregulering for Bakeritomta (planID 1621201506).

Reguleringsplanen tilsier at det kan føres opp 4 etasjer med gesims k +20,250 mot Yrjars gata og 5 etasjer tilbaketrukket fra fasadelivet med k +22,750. Tilbaketrukket 5 etasje er vist som et mindre areal i reguleringsplanen.

I byggesaken søkes det om dispensasjon fra gjeldende regulering. Redegjørelse fra ansvarlig søker Voll arkitekter:

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- Plankartets vist fotavtrykk for bygg (tykke blå streker i figuren under)
- Tillatt gesimshøyde for 5 etg. Tilbaketrukket fra fasadelivet: k+22,750



Omsøkt plassering er den som er vist med svart strek og gul strek.

Redegjørelse

Reguleringsplanen og den innregulerte bygningskonturen legger opp til en høy utnyttelse, med et massivt volum i 4 etasjer og et lite oppbygg i plan 5.

Vi har kommet frem til at et slankere bygningsvolum i 4 etasjer med inntrukket 5 etasje, med redusert fotavtrykk og en litt annen plassering på eiendommen, vil i denne situasjonen gi fordeler når det gjelder utformingen av gode og varierte leilighetsløsninger.

At bygningen stilles parallelt med Yrjars gate ser vi som en fordel for definisjonen av gaterommet og for samspill med gatelivet.

Utarbeidet sol-/skygge analyse viser forhold med både en 4 etasjes løsning og en 5 etasjes løsning, og sammenlikningen mellom disse illustrerer at en 5 etasje – når den er godt tilbaketrukket fra alle hovedvolumets fasader – medfører ubetydelige konsekvenser for de omkringliggende naboer.

Tiltaket forholder seg til regulert utnyttelse 250% BRA. Total utnyttelse for dette forslaget vil være BRA 3020m².

Avstand til naboer er ivaretatt, og vi har fått en bedre utnyttelse av eiendommen. Med bakgrunn i ovenstående mener vi fordelene er større enn ulempene og at planenes intensjon blir ikke vesentlig satt til side. Vi ber om at det blir gitt dispensasjon fra gjeldene plan.

Bestemmelsen som berøres av dispensasjonen er **§ 3.1 Høyder:**

Det tillates etasjehøyde på 3,2 meter for bolig og 4,250 meter for næring.

Tillatt gesimshøyde for 4 etg: Ut mot Yrjarsgate, k+ 20.250

Tillatt gesimshøyde for 5. etg: tilbaketrukket fra fasadelivet: k+22.750

Tekniske installasjoner og fellesarealer kan bygges på tak (5.etg.)

Innefor område bolig tillates 3 etasjer. Innenfor område for sentrumsbebyggelse tillates bebyggelse på inntil 5 etasjer. Det tillates tekniske installasjoner som heis, ventilasjon og levegger for uteopphold inntil 1,5 meter fra fasadelivet på tak.

Det kom inn merknader i forbindelse med byggesøknaden. Disse har ikke noe med dispensasjonen å gjøre. Merknadene har blitt redegjort og ivaretatt.

Administrasjonens vurdering

Detaljreguleringen for tomten legger opp til høy utnyttelse og er i tråd med områdeplanen for Brekstad sentrum som legger opp til urban utvikling og fortetting. Bebyggelsen langs Yrjars gate skal trekkes nærmere vegen og danne mer ryddige gateløp. Omsøkt løsning for bygningen gir en tydeligere og rettere fasade for næringslokalet mot Yrjars gate enn hva detaljreguleringen ga med et brudd i linjen mot gata. Detaljreguleringen hadde utgangspunkt i en annen utforming av bygningen på tomten.

Bygget er innenfor det som er vist som sentrumsformål, og har utkraget/overbygd areal over gangarealet. Dette for å ha funksjon som noe værbeskyttelse, som er i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Omsøkt plassering er ikke i konflikt med intensjonen i detaljplanen og områdeplanen og gir en bedre utnyttelse av arealet ved at grunnflata blir mindre og får dermed en mer kompakt bygning.

Den tilbaketrukkete femte etasjen er større enn vist på reguleringsplanen, men gir ikke noe mer skygge i vesentlig grad til omgivelsene. Dette fordi den er trukket langt inn på taket slik at det ikke får noen betydelig effekt. Løsningen muliggjør flere boenheter som også gir et variert utvalg av leilighetstyper, spesielt i de attraktive etasjene. Den totale høyde blir ikke endret, men uttrykket går fra en mindre «kloss» på toppen av taket til en fullverdig etasje på toppen. Ettersom den er trukket inn fra gesimsen til toppen av fjerde etasje blir den ikke noe spesielt synlig på nær avstand. På avstand vil bygget bli fremtredende da det er få høye bygninger i nærområdet, over tid kan dette endre seg etter hvert som sentrum blir utbygd.

Omsøkte dispensasjoner bryter ikke med intensjonen bak reguleringsplanen og dens bestemmelser. Fordelene én oppnår ved dispensasjonen er vesentlig til fordel for gjennomføringen av planen og ulempene er minimale (muligens litt mer skygge). Saksbehandler anbefaler at dispensasjonen blir innvilget som omsøkt.

Vedlegg:

- 1 Sol-skyggediagram
- 2 2018 0307 - Situasjonsplan 1_400 Rammesøknad
- 3 2018 0307 - Plan 5 etasje 1_200 Rammesøknad
- 4 2018 0307 - Fasade Øst 1_200 Rammesøknad
- 5 2018 0307 - Fasade Vest 1_200 Rammesøknad
- 6 2018 0307 - Fasade Sør 1_200 Rammesøknad
- 7 2018 0307 - Fasade Nord 1_200 Rammesøknad
- 8 2018 0307 - Uterom - Plan og Arealer 1_200 Rammesøknad