



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJONER FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING BOLIG MED GARASJE PÅ 5015/82/302 - JØRGEN BJELKES VEI 20

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ottersbo II og dens bestemmelser for oppføring av bolig med garasje på eiendommen gnr. 82 bnr. 302.

Sakens bakgrunn og innhold

Bolig Partner AS søker den 21.12.2018 for Liz Raaken og Arild Lidvard Risvik om riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig med garasje på eiendommen gnr. 82 bnr. 302 i reguleringsplan for Ottersbo II. Boligen med sammenbygd garasje er i en etasje og har bebygd areal (BYA) på 430 m² og bruksareal (BRA) på 384,4 m², gesimshøyde 3,6 meter og mønehøyde 7,0 meter.

I den sammenheng søkes det om dispensasjon fra flere forhold i gjeldende reguleringsplan for Ottersbo II. Dispensasjon gjelder følgende:

Det søkes om dispensasjon fra arealformål friområde og byggegrense mot friareal: Planlagt bolig er plassert på tomte ut fra at tilleggsareal på 200 m² som er kjøpt til kan benyttes som boligareal. Arealet er i dag regulert som friområde. Arealet er ulendt og slik området fremstår i dag er det lite egnet til lekeplass ol. Det er opparbeidet lekeplass på den andre siden av veien. Om arealet omgjøres til boligformål vil fortsatt tomten grense mot friområdet og i god avstand fra nærmeste bolig. Vi kan ikke se at plassering av ny bolig er til ulempe for noen parter.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens § 12 når det gjelder plassering av garasje, samt dispensasjon for plassering av garasje utenfor byggegrense/byggeavstand mot vei: I reguleringsplan er garasje på gjeldene tomt og nabotomt tegnet sammen. På nabotomt er nå garasje revet og det er bygd ny frittstående garasje omtrent 1 meter fra grense. Garasje som nå står på tomt ligger nær veien og det er liten biloppstillingsplass. Dette fører ofte til at besøkende må parkere langs veien. Garasje er en del av bygningskroppen i planlagt enebolig, samt at biloppstillingsplass blir trukket bort fra veien, noe som medfører økt trafiksikkerhet. Dette er en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Garasjen, som er en del av bygningskroppen, vil ikke gjøre veien mindre oversiktlig. Planlagt plassering vil bedre boligens adkomst til veien og vise versa. Det kan også nevnes at det i samme gate er flere garasjer som ligger nærmere veien.

Berørt bestemmelse § 12 i reguleringsplan for Ottersbo II:

I området kan oppføres frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der bygningsrådet finner dette forsvarlig.

Sokkeletasjen kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriften.

Garasje skal plasseres som vist i planen.

Byggegrensen i reguleringsplanen er på plankartet 5 meter fra tomtegrense mot veg.

For omsøkt tomt er garasjen på plankartet vist som frittliggende og delt med nabo.

Området har nå en blanding av enkeltgarasjer og garasjer som står inntil nabogarasje.

Omsøkt garasjedel er vist med en avstand på med cirka 3 meter på det minste fra tomtegrensen/vegkanten.

Tomten ble utvidet i sør og vest i 2017 etter at eier spurte om mulighet for å utvide tomten for å få plassert ny bolig med retning vest/øst istedenfor nåværende bolig som har retning nord/sør. Tomtestørrelsen økte da med cirka 180 m² og er nå på 978 m². Det ble ikke foretatt noen omregulering av arealet fra friområde til boligformål. Tilleggsarealet er fortsatt regulert til friområde.

Omsøkt bolig er plassert med en avstand på 4 meter fra nabo i øst og med en avstand på 0,6 meter mot ny grense i vest. Boligen er plassert delvis på område vist som friområde i reguleringsplanen, cirka 3 meter på det meste.

Det kom inn en merknad i forbindelse med nabovarslet.

Merknad fra Johan Martin Thoresen (82/292):

Den nye boligen vil utvilsomt forringe verdien av min boligeiendom. Den planlagte boligen vil fjerne resten av utsikten min mot vest. Dette området vil være den eneste gjenstående sektoren hvor jeg kan se sjøen.

Jeg synes det er positivt at det nye huset senkes, men det vil likevel oppleves som høyt og ruvende ut fra størrelsen av boligen.

Dette vil være en del av begrunnelsen for en klage på et nabovarsel fra boligeier.

Ansvarlig søkers vurdering av merknaden:

Planlagt bolig blir senket cirka 2 meter i terrenget i forhold til eksisterende bolig, og vi kan ikke se at det nye huset vil oppleves som høyt og at utsikt blir vesentlig forringet.

Ved at den gamle garasjen blir fjernet, vil utsikten på denne tomte forbedres for omkringliggende bebyggelse.

Administrasjonens vurdering

Omsøkt bolig ligger i et eldre eksisterende boligfelt (planen er fra 1978).

Med en grunnflate/BYA på 430 m² gir dette en uvanlig høy grad av utnyttelse. Som regel pleier slike boligtomter å ha en utnyttelse på 20-30 % BYA, i dette tilfellet blir utnyttelsen på 44 % BYA. Den høye utnyttelsesgraden medfører at boligbygget går helt ut til byggegrensene og til 4 meter mot nabo.

Slik det er omsøkt utfordrer boligen byggegrensene og avstand til tomtegrense, selv om det ble tillagt mer areal. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanen for tiltaket.

Den høye utnyttelsen av tomte gir konsekvenser som utløser behov for dispensasjon for flere forhold.

Boligen omsøkes veldig nært den nye tomtegrensen, med 0,6 meter for det ene hjørnet, mot friområdet, og utfra vedlagte fasadetegning kommer takutstikket over tomtegrensen.

Oppføring av boligen vil nok også bety at tiltakshaver må ha tilgang til nabotomten for å utføre arbeidene og det er stor sjanse for at drensledninger og markisolasjon må legges på kommunens friområde (spesielt gjelder dette i området som er nærmest tomtegrensen). Friområdet bør forskånes mot slike tiltak, spesielt med tanke på at tomten ble utvidet for å unngå dette.

Bygningskroppen bør legges etter rådmannens skjønn slik at den er innenfor det området som er vist som boligformål i reguleringsplanen, altså de gamle tomtegrensene. Da vil det ikke være nødvendig å gjøre tiltak på resterende av kommunens friområde. Areal som ble tillagt tomten bør være hage og uteoppholdsareal for å skape rom mellom bolig og friareal. Forventningen fra naboer og omgivelser er at friområder ikke blir nedbygget og det skal være mulig med utsikt mot/over friområder.

Det søkes om dispensasjon fra vist byggegrense fra veg. Den er satt til 5 meter og det er blant annet med bakgrunn i å sikre avstand mellom garasje og veg, slik at biler ikke blir parkert i vegbanen (altså plass til en bil foran garasjen uten at den kommer i veibanen). Kommunen har i en del reguleringsplaner og har etablert praksis å tillate plassering av garasje inntil 2 meter fra tomtegrense mot veg når de ligger parallell med vegen og garasjeporten ikke er mot vegen. Når garasjeporten vender mot vegen skal avstanden være 5 meter. Rådmannen ser ikke noen grunn til at kommunen bør endre sin praksis på dette. Dispensasjon fra vist byggegrense for garasjedelen bør avslås.

Forholdet til § 11 i reguleringsbestemmelsene (*Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.*):

I henhold til plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Omsøkte bolig har et grunnareal på 430 m². Dette er over dobbelt så stort grunnflate som de øvrige bolighusene i boligfeltet, og gir generelt høyere utnyttelse enn det som var utgangspunktet for reguleringsplanen. I tillegg medfører tiltaket en lang sammenhengende bygningskropp på 23,2 meter, noe som vil påvirke/skape ulemper for bakenforliggende naboer i stor grad, i tillegg til at det vil være svært uheldig med hensyn til fjernvirkning i landskapet. Boligen får, etter rådmannens skjønn, et så stort grunnareal og volum at det utvilsomt vil oppleves som svært dominerende i forhold til dets omgivelser i en slik grad at det vil bidra til å svekke områdets helhetlige karakter. Rådmannen finner at tiltaket ikke tilfredsstillende lovens krav til visuelle kvaliteter i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2, og at det dermed heller ikke tilfredsstillende reguleringsbestemmelse § 11 om at bygningene skal planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Boligen er på en etasje og er veldig stor. Reguleringsbestemmelsene § 12 gir åpning for sokkeletasje der det er forsvarlig (noe som er tilstede for omsøkte bolig). En del av funksjonene kan legges i en sokkeletasje og boligen vil da komme innenfor byggegrensen og få areal rundt boligen slik at den trenger ikke å komme så nær friarealet. Det vil være nok areal for å få alle hovedfunksjonene på hovedplanet. Rådmannen mener det vil gi en bedre løsning uten at det går på bekostning av bruksarealet. Boligen vil heller ikke bli så dominerende i boligfeltet og det gir bedre utsiktsforhold for boligene bak.

Det er påvist betydelig ulemper ved å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelser og det er fullt mulig å løse boligens behov innenfor rammene til reguleringsplanen og dens bestemmelser. Hensynene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig

tilsidesatt. Det er også kommet inn merknad fra nabo som går på at størrelsen til boligen er så stor at den tar utsikten til naboen og når den i tillegg tar utsikt over område som var regulert til friområde forsterkes konsekvensen av boligens størrelse.

Rådmannen mener det ikke er tilrådelig å innvilge dispensasjonen som omsøkt. Tiltaket kan løses innenfor gjeldene reguleringsplan.

Vedlegg:

- 1 fasade
- 2 plan
- 3 snitt
- 4 Situasjonsplan
- 5 Boligtomtens friområde - gammel og ny grense