

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR BRUKSENDING AV ØRLAND MISJONSHUS 1621/68/263 - SVINSÅS EIENDOM AS

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra reguleringsplan for Kirken-Tingvoll i forbindelse med bruksendring til boligformål på gnr. 68, bnr. 263.

Sakens bakgrunn og innhold

Kystplan AS søker på vegne av Svinsås eiendom as om dispensasjon fra reguleringsplan for Kirken-Tingvoll, godkjent 24.10.1991, i forbindelse med søknad om ombygging og bruksendring av gml. Ørland misjonshus til boligformål. Det søkes om ombygging til 6 leiligheter i bygget (opprinnelig ble det søkt om 4, men dette ble endret).

Ørland misjonshus er oppført i 1960, og mer eller mindre brukt til dette formålet fram til overdragelse i 2016. Bygget er kledd med eternitt på veggene, det ble lagt nytt tak rundt 1980. Bebygd areal er ca. 300 m². Eiendommen er regulert til «Bygninger med allmennyttig formål» i reguleringsplanen.



Søknad om dispensasjon er bl. a. begrunnet med at tiltaket «vil gi et estetisk løft for bygningsmassen og bidra til flere boligenheter for området». Det anføres også at lite parkeringsareal på misjonshuset har gitt utfordringer for nærmiljøet, og at ved endring til bolig vil all parkering foregå på egen eiendom.

Ørland kommune og Svinsås eiendom as har inngått avtale om kjøp parsell av nærliggende eiendom gnr. 68, bnr. 306 mellom omsøkte eiendom og fylkesveien.

Saken er ikke oversendt eksterne myndigheter til høring. Tiltaket er nabovarslet og det har i henhold til søknaden ikke kommet merknader til søknaden eller tiltaket.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Bygget er forholdsvis gammelt, og i liten grad oppgradert når det gjelder standard. Det vil være problematisk å oppfylle forskriftens generelle krav samt støykrav i gul sone uten å rive bygget og føre opp et nytt bygg. Dette vil kunne være et positivt bidrag til nærområdet, visuelt sett.

Disponibelt areal til parkering og annet uteareal vil i henhold til utomhus-skisse trolig være tilstrekkelig for 6 boenheter. Dette må vurderes nærmere i forbindelse med at det søkes om byggetillatelse.

Dispensasjonsvurdering:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen, der området er regulert til allmennyttige formål. Dispensasjon kan i henhold til loven ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bakgrunnen for at denne og den nærliggende bygningen – som i dag eies og brukes av Innstrand 4H – ble regulert til allmennyttige formål, var bruken av bygningene ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det var ingen planmessige vurderinger som lå til grunn for dette formålet i reguleringsplanen. I senere tid har bruken av bygget delvis vært boligformål – en del av bygget har vært benyttet til leiligheter. Ut fra dette vil rådmannen hevde at hensynet bak det regulerte formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom omsøkte bruksendring blir godkjent. Tiltaket setter etter rådmannens vurdering heller ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse til side i vesentlig grad.

Burde det vært stilt krav om reguleringsendring? Etter rådmannens vurdering er omsøkte tiltak så avgrenset og oversiktlig at det kan forsvares å gi en dispensasjon fra en så pass gammel reguleringsplan. En reguleringsplanprosess er såpass omfattende og kostbar at en også kan trekke inn prinsippet om forholdsmessighet. Det man oppnår når det gjelder medvirkning etc. i forbindelse med en reguleringsplan, vil trolig ikke kunne forsvares i forhold til den ressursinnsatsen som en reguleringsplanprosess krever.

Rådmannen har vurdert det slik at interessene til eksterne myndigheter ikke er berørt. Rådmannen anbefaler at det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen. Rådmannen behandler byggesøknaden i ettetid. Konkret hvor mange boenheter som kan tillates, må avklares i forbindelse med behandlingen av byggesøknaden.

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 SV: Endring av søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for kirken - Tinvoll av 09.01.2017 - 1621/68/263