



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/32	Planutvalget - Ørland kommune	20.09.2017

DISPENSASJON FRA TAKFORM OG MAKSIMALT BEBYGD AREAL VED OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE - 1621/66/489

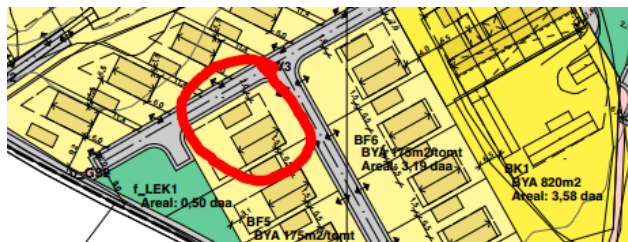
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde sør, i forbindelse med tiltak på gnr. 66, bnr. 489.

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg søker på vegne av kunde dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør ved oppføring av bolig og garasje på gnr. 66, bnr. 489. Det søkes om dispensasjon fra pkt. 4.1 i bestemmelsene om takform og gesimshøyde, og fra maksimalt bebygd areal på 175 m².

Boligtomta ligger i felt BF 5 i reguleringsplan Hovde Sør. Reguleringsbestemmelsene sier at det skal være saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader.



Omsøkte bolig er en «funkis»-bolig med flatt tak. Begrunnelsen for avvik når det gjelder takform er ifølge søknad om dispensasjon:

- Kunden ønsker flatt tak
- Det er bygget flere boliger i området med flate tak
- Med flatt tak vil boligen ikke bli så ruvende som en bolig med mønehøyde 8 meter.

Søker har utdypet begrunnelsen i brev datert 05.09.2017. De peker også på at det ikke har kommet merknader fra naboer. I tillegg har de vist med eksempler at «kombinasjoner med saltak og flate tak er uproblematisk og går godt sammen», og vist hvordan det aktuelle tiltaket kan ta seg ut, med en fotomontasje.

BYA for omsøkt bygg er angitt til 209,40 m². Det er ikke angitt noe BYA for parkeringsareal. Tomtearealet er 556,7 m². Det vil si at utnyttelsesgraden vil bli 37,6 %. Begrunnelsen for denne dispensasjonen har sammenheng med universell utforming.

Det søkes også dispensasjon fra gesimshøyde, som her er angitt til 6,1 meter, mot grensen på 6,0 meter i bestemmelsene.

Saken er ikke sendt andre myndigheter til uttalelse.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Det synes å være lagt stor vekt på ensartet bebyggelse innenfor delområdene i reguleringsplanen, ut fra plankartet og bestemmelsene. Det er imidlertid vanskelig å finne formuleringer i planbeskrivelsen som støtter en slik antagelse. Planbeskrivelsen sier ikke noe om et ønske om ensartet bebyggelse. Det er derimot uttrykt en intensjon om variasjon, nederst på side 18 i planbeskrivelsen:

«Det er lagt opp til at det skal stilles krav til varierte høyder på byggene. Dette i form av redusert areal for toppetasjer. Målsettingen er bebyggelse med variert siluett som harmonerer med terrengformasjonene».

I de tilfellene at det er godkjent avvik fra takform, har dette i hovedsak blitt godkjent for hele delområder. Det er ikke godkjent eller oppført hus med flatt tak i nærheten av omsøkte bolig.



Det kan hevdes at dette boligområdet i unødvendig stor grad fremstår som ensartet og «sterilt», og et større innslag av variasjon kunne ha beriket området. Rekkene med helt like hus skyldes at en utbygger har omsøkt og bygd hele delområder. Ellers er det en viss variasjon, men når det gjelder takform, er det ensartethet innenfor de ulike områdene.

I naboplanen Hovde fra 2011 er takform valgfri. Her er det blandet bebyggelse, med både flate tak, pulttak og saltak. Her var det imidlertid ikke like store krav til utnyttelsesgrad som for Hovde Sør, og det kan nok være mye av grunnen til at det har blitt større krav til konformitet her. Store deler av planen består også av kjedede boliger og rekkehus, som normalt krever en samlet utbygging, og da er det enklest å bygge alt likt.

Omsøkte bolig skal bygges på en hjørnetomt. Det kan være lettere å akseptere enn om et slik «avvikende» bygg hadde vært midt inni en rekke eller et område med saltak rundt. Området nord for omsøkte bolig – BF 4 – er ikke bebygd. Også her er saltak kravet. Dersom det blir gitt dispensasjon til herværende søknad, blir det lettere å akseptere evt. dispensasjon fra krav om takform i BF 4.

Det er et betydelig avvik fra bestemmelse om maksimalt bebygd areal (BYA). De øvrige tiltakene i dette feltet har holdt seg godt under maksimal BYA, unntatt den nederste boligen i BF5 (lengst sør), der det ble gitt dispensasjon, og tillatt BYA på inntil 225 m². Denne tomten er 851,9 m², betydelig større enn herværende tomt. I denne saken ble utnyttelsesgraden på tomten etter dispensasjon 22,0 %, mens den i herværende sak blir 37,6 %. Hvis man skal holde seg innenfor reguleringsbestemmelsene, blir utnyttelsesgraden med 175 m² BYA 31,4 %.

I planbeskrivelsen, side 18, heter det at angivelse av maksimal BYA er valgt «fordi det gir en god styring av bygningsvolumenes størrelse samtidig som det sikrer andelen av grønne flater innenfor byggeområdene».

Når det gjelder gesimshøyden, henger er dispensasjon her ofte sammen med valg av flatt tak eller pulttak, og det gjøres ikke noen egen vurdering på dette.

Dispensasjonsvurdering:

For å kunne gi dispensasjon, må i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 ingen hensyn bak en bestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Ut fra drøftingen over, mener rådmannen at hensyn bak bestemmelsen om takform er satt til side, men kanskje ikke i vesentlig grad. Denne vurderingen vil ha elementer av skjønn i seg. Også når det gjelder avvik fra maksimal BYA, er hensynene bak bestemmelsen satt til side, men rådmannen vurderer ikke dette for å være «i vesentlig grad». Dette er ei hjørnetomt, med en lekeplass som nabo-«(tomt)», så det er forholdsvis åpent og grønt i nærområdet.

Når det gjelder fordeler med omsøkte tiltak, mener rådmannen at søkers begrunnelse ikke klarer å møte kravet om at fordelene må være klart større enn ulempene. Hver for seg kunne kanskje en samlet vurdering blitt en annen, men når det er to større avvik fra planen, lander rådmannen på en negativ konklusjon. Det er kanskje likevel mulig å komme fram til en annen konklusjon dersom en legger inn andre forutsetninger og vurderinger. Dersom en mener at omsøkte bolig beriker boligområdet, i større grad enn en bolig i samsvar med bestemmelsene vil gjøre, samtidig som en ikke kan påvise ulemper med tiltaket, vil det nok kunne forsvares å si at det er innenfor forvaltningens frie skjønn å innvilge en dispensasjon. Kravene i loven for å innvilge dispensasjon er imidlertid strenge, og rådmannen lander her på en negativ innstilling.

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Tomteplan
- 3 Tegninger
- 4 Utdypende begrunnelse
- 5 Bilder – eksempler og illustrasjon

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 20.09.2017

Behandling:

Forslag til alternativt vedtak fremmet av Thomas Hovde (SP):

- Planutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør, i forbindelse med tiltak på gnr 66 bnr 489.
- Dispensasjonen innvilges med bakgrunn i at planutvalget mener at omsøkte bolig beriker boligområdet, i større grad enn en bolig i samsvar med bestemmelsene vil gjøre, samtidig som en ikke kan påvise ulemper med tiltaket, vil det nok kunne forsvares å si at det er innenfor forvaltningens frie skjønn å innvilge en dispensasjon.

Votering

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Thomas Hovde (SP). Forslag fremmet av Thomas Hovde (SP) ble vedtatt med 3 mot 1 stemme.

Vedtak:

- Planutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde Sør, i forbindelse med tiltak på gnr 66 bnr 489.
- Dispensasjonen innvilges med bakgrunn i at planutvalget mener at omsøkte bolig beriker boligområdet, i større grad enn en bolig i samsvar med bestemmelsene vil gjøre, samtidig som en ikke kan påvise ulemper med tiltaket, vil det nok kunne forsvares å si at det er innenfor forvaltningens frie skjønn å innvilge en dispensasjon.