

Saksprotokoll i Planutvalget - 23.03.2021

Behandling:

Forslag fra utvalgsleder Hans Eide (SP):

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra byggegrense mot veg og fra KPA § 0.7 for omsøkt enebolig på gnr. 166 bnr. 23.

Begrunnelse:

Planutvalget legger til grunn at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er til hinder for at de omsøkte dispensasjoner *kan* gis, men at dispensasjonene *likevel* ikke bør innvilges. Planutvalget har ved utøvelse av fritt skjønn kommet frem til at *plasseringen* av tiltaket i så stor grad avviker fra byggeskikken i området at dette eventuelt må planavklares før tiltaket kan godkjennes.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at boligene i Ivers vei 2-10 er bygd med respekt for byggegrense mot veg, og derfor ligger tilnærmet på linje med betydelige ubebygde areal frem mot vegen. Det er også lagt vekt på at rekkehusene i Nothenget 14-20 er bygd minimum 10-12 meter fra senterlinje veg. Det legges også noe vekt på at disse rekkehusene har små tomter, med konkret regulert byggegrense mot veg - og synes å være bygd med forskjøvet plassering, for å gi gode solforhold og utsikt mot sør – og at tiltakets plassering slik det er omsøkt i vesentlig grad vil redusere sentrale kvaliteter ved disse boligene.

Etter en konkret vurdering av de faktiske forhold har Planutvalget kommet frem til at det har vært en gjennomført og konsekvent byggeskikk med hensyn til plassering av boliger tilbaketrukket fra vegen helt lokalt i dette nabolaget og at ny bolig på hjørnetomta 166/23 ikke kan tillates plassert som omsøkt uten at konsekvensene for nabolaget er avklart i en planprosess. Ved vurderingen er det også lagt vekt på at reguleringsplanen er mer enn 30 år gammel, og at tiltakseiendommen allerede var bebygd da planen ble vedtatt. Planmyndigheten på vedtakstidspunktet i 1990 kan umulig ha forutsett riving av eksisterende bolig og ny bolig med det volum/plassering som nå er omsøkt, til støtte for denne vurderingen viser vi til at de nye utbyggingsområdene i denne planen fikk inntegnede byggegrenser og konkrete bestemmelser knyttet til plassering – mens dette er helt utelatt for denne tomta.

Det er også lagt noe vekt på at plassering som er omsøkt kan legge uheldige føringer for fremtidige byggesaker av lignende karakter.

Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før tiltaket for øvrig er planavklart.

Forslag fra Tore Melhuus (H):

1. Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra byggegrensen mot vei for gårdsnummer 166, bruksnummer 23.
2. Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon for Kommuneplanenes arealdel (KPA) § 0.7 for gårdsnummer 166, bruksnummer 23.
3. Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon for reguleringsbestemmelsenes § 3 for gårdsnummer 166, bruksnummer 23, hvor det er regulert at bolighusene skal ha saltak.

Begrunnelse

Hensynene bak KPA § 0.7, reguleringsbestemmelsenes §3 og byggegrense fra veg som er inkorporert i reguleringsplanen blir ikke vesentlig satt til side om det gis dispensasjon, jfr pbl § 19.2(2). Fordelene er etter en samlet vurdering vurdert til å være klart større enn ulempene, jfr pbl. § 19-2(2).

Administrasjonens innstilling er skrevet av en ekstern saksbehandler. Dette er normal prosedyre på saker som kommer tilbake fra Statsforvalteren. Planutvalget har lagt vekt på at det fra administrasjonen i flere omganger er innstilt på å innvilge dispensasjoner og gi tillatelse til tiltaket. Innstillingen inneholder følgelig saklig argumentasjon for at tiltaket skal godkjennes, herunder at dispensasjoner skal innvilges.

Planutvalget har særskilt vektlagt at kravene til vedtakets begrunnelse skjerpes jo mer inngripende vedtaket er. Vurderingen av visuelle kvaliteter hører under bygningsmyndighetenes forvaltningsskjønn. Bestemmelsen i § 29-2 utgjør en selvstendig avslagsgrunn. Det må imidlertid kreves at kommunen ved avslag på saklig grunnlag må kunne begrunne sitt standpunkt, det er ikke tilstrekkelig å bare vise til at tiltaket ikke har gode nok visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde omgivelser.

Planutvalget har ved vurderingen tillagt tiltakets og søknadens kvalitet betydelig større vekt enn naboens anførsler om negativ betydning for hans eiendom og nabolaget for øvrig. Eksisterende boliger i området har ikke noe helhetlig karakter som medfører usaklig forskjellsbehandling å avslå søknaden. Det er også lagt vekt på at dette er et bebygd område og at en viss endring i arkitektur, volum og plassering er påregnelig og at det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid.

Votering

Forslaget fra Hans Eide ble satt opp mot forslaget fra Tore Melhuus.

Forslaget fra Hans Eide ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Vedtak:

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra byggegrense mot veg og fra KPA § 0.7 for omsøkt enebolig på gnr. 166 bnr. 23.

Begrunnelse:

Planutvalget legger til grunn at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er til hinder for at de omsøkte dispensasjoner *kan* gis, men at dispensasjonene *likevel* ikke bør innvilges. Planutvalget har ved utøvelse av fritt skjønn kommet frem til at *plasseringen* av tiltaket i så stor grad avviker fra byggeskikken i området at dette eventuelt må planavklares før tiltaket kan godkjennes.

Ved vurderingen er det lagt vekt på at boligene i Ivers vei 2-10 er bygd med respekt for byggegrense mot veg, og derfor ligger tilnærmet på linje med betydelige ubebygde areal frem mot vegen. Det er også lagt vekt på at rekkehusene i Nothenget 14-20 er bygd minimum 10-12 meter fra senterlinje veg. Det legges også noe vekt på at disse rekkehusene har små tomter, med konkret regulert byggegrense mot veg - og synes å være bygd med forskjøvet plassering, for å gi gode solforhold og utsikt mot sør – og at tiltakets plassering slik det er omsøkt i vesentlig grad vil redusere sentrale kvaliteter ved disse boligene.

Etter en konkret vurdering av de faktiske forhold har Planutvalget kommet frem til at det har vært en gjennomført og konsekvent byggeskikk med hensyn til plassering av boliger

tilbaketrukket fra vegen helt lokalt i dette nabolaget og at ny bolig på hjørnetomta 166/23 ikke kan tillates plassert som omsøkt uten at konsekvensene for nabolaget er avklart i en planprosess. Ved vurderingen er det også lagt vekt på at reguleringsplanen er mer enn 30 år gammel, og at tiltakseiendommen allerede var bebygd da planen ble vedtatt. Planmyndigheten på vedtakstidspunktet i 1990 kan umulig ha forutsett riving av eksisterende bolig og ny bolig med det volum/plassering som nå er omsøkt, til støtte for denne vurderingen viser vi til at de nye utbyggingsområdene i denne planen fikk inntegnede byggegrenser og konkrete bestemmelser knyttet til plassering – mens dette er helt utelatt for denne tomta. Det er også lagt noe vekt på at plassering som er omsøkt kan legge uheldige føringer for fremtidige byggesaker av lignende karakter. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før tiltaket for øvrig er planavklart.