

20/6088

Fra
Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø
Strandkanten 17
7160 Bjugn

Til
Ørland kommune
Pb. 43
7159 Bjugn

Dispensasjonssøknad fra reguleringsplan Botngård Sentrum nord.

Hjemmelshavere i Skogveien 10, Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø, søker herved om dispensasjon jf. plan og bygningsloven §19-2. fra følgende bestemmelser i reguleringsplan for Botngård sentrum nord:

§ 12 «Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller godkjenne valmtak. Takvinkelen skal være 22 grader, dersom bygningsrådet ikke bestemmer noe annet.»

Følgende argumentasjonspunkter jf. plan- og bygningsloven ønsker vi vektlagt i dispensasjonsvurderingen:

Punkt 1. pbl. § 19-2, andre ledd: Hvorvidt hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen:

Formålet med bestemmelser om at takutforming må generelt antas å være estetiske hensyn og ønsket om å sikre et helhetlig inntrykk på bebyggelsen i området. Reguleringsplanen for Botngård sentrum nord omfatter et område med eldre etablerte boliger fra 70- og 80-tallet bygget etter norm og stiluttrykk vanlig for tidsperioden. I bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008), understrekes det at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. En høy terskel for dispensasjon i pbl. har derfor ikke til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av eiendommer som omfattes av en eldre plan. Søkte bolig oppføres på den siste ubebygde tomten i feltet og har et moderne arkitektonisk uttrykk, materialvalg og utforming som er i tråd med- og vanlig i dagens standard for nybygg. Boligen vil representere et moderne arkitektonisk formspråk som tilpasser seg godt inn i landskapet, harmonerer med eksisterende bebyggelse og terrenget for øvrig. Områdets helhetlige og estetiske beskaffenhet synes heller ikke vesentlig utfordret med søkte bolig. Det bemerkes at det er allerede etablert variasjon i bebyggelse og takutforming. I aktuell og nærliggende reguleringsplan/bebyggelse er det flere «avvik» fra krav om saltak som takutforming og fra konkret takvinkel. Når det gjelder gesimshøyde ønsker vi at det tas hensyn både til at tekniske krav ut ifra dagens standard til isolering av tak og etasjeskiller fordrer høyere byggehøyde enn for 40-år siden, samt at på flatt tak-konstruksjon vil gesims utgjøre topp-punkt på huset (versus mønehøyde på saltak). Basert på argumentasjonene ovenfor opplever ikke søker at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt som følge av at dispensasjon gis.

Punkt 2: Fordelene ved dispensasjonen er større enn ulempene:

Ulempen med å gi dispensasjon antas på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Reguleringsplanen omfatter et område med eldre etablerte boliger og senere avgjørelser knyttet til lignende dispensasjon vil dermed være begrenset. Det bemerkes også at det er allerede bygd eneboliger, rekkehus og tilbygg med ulike takkonstruksjoner (inkl. flatt tak) i området både på gjeldende reguleringsplan, samt reguleringsplan vest og nord for eiendommen. Grunnlaget for likhetsprinsippet for dispensasjon er allerede lagt i så henseende. Med tanke på en hensiktsmessig samfunnsutvikling, nye standarder for nybolig og moderne arkitektonisk uttrykk anses også en dispensasjon klart fordelaktig for området. Når det gjelder hensyn til nabobebyggelse så bemerkes det at om huset oppføres i saltak ville bygget totalt sett hatt en større negativ påvirkning på lys og utsikt enn slik som søkt. Av hensyn til naboers utsikt og områdets beskaffenhet vil derfor søkte tiltak være mer fordelaktig enn ulempe for naboboliger. Tiltakets flate tak gir bygget en lav silhuett i landskapet og optimaliserer sol- og utsiktsforhold omkringliggende

bebyggelse sammenlignet med skråtak. Basert på argumentasjonen ovenfor anser derfor søker at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Mvh

Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø

Hjemmelshavere Skogveien 10