

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV KJØPESENTER - 25/140

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 1.6 i reguleringsplan for Seterfjæra og byggegrenser for oppføring av kjøpesenter på eiendommen gnr. 25 bnr. 140. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsene om gesimshøyde og byggegrenser ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden gjelder oppføring av kjøpesenter på eiendommen gnr. 25 bnr. 140. Bygget er i all hovedsak i en etasje, men har et mindre teknisk rom som blir 2. etasje og har en gesimshøyde på 11,6 meter. Tiltakshaver er Fosensenteret AS. Ansvarlig søker er ON Arkitekter og Ingeniører AS.

Planstatus

Området er omfattet av reguleringsplan Seterfjæra Sør, *planID 50170147*. Området er regulert til kjøpesenter. § 1.6 i reguleringsbestemmelsene sier at maksimale gesimshøyde på dette området er 9,0 meter. I reguleringsplan er det fastsatt byggegrense mot sjø og vei.

Dispensasjonssøknad

Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsplan for Seterfjæra og det er søkt om dispensasjon fra gesimshøyde og byggegrense mot Fv.710 og sjø for plassering av parkeringsplasser, veiareal og deler av støttemur ved varelevering. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende:

- Overskridelsen av tillatt gesimshøyde vurderes som beskjeden og det vurderes som uproblematisk at gesimshøyden på bygget blir 11,6 meter. Det er kun teknisk rom i 2. etasje som overskrider tillatte gesimshøyde. Denne etasjen utgjør kun en liten del av takflaten og inneholder kun teknisk rom. Ofte oppføres kjøpesenter med en adskillig høyere gesimshøyde enn dette. Omgivelsene vurderes ikke å bli negativt berørt av tiltaket og intensjonene i reguleringsplanen vurderes ikke å bli tilsidesatt.
- Parkeringsplassene og trafikkarealene som bryter byggegrensen er innenfor areal avsatt til byggeområde kjøpesenter. Jfr. reguleringsplanveilederen inngår interne veger og parkeringsplasser i arealformålet, dvs. her legger planen til rette for dette.

- Plasseringen av parkeringsplassene og trafikkarealene som foreslått vurderes ikke å være til hinder for vegvedlikehold og trafiksikkerhet. Det vurderes heller ikke å være aktuelt med senere utvidelse av vegen i dette området.

Høring

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

Fylkesmannen i Trøndelag

Ingen merknader til søknaden

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen merknader til økt gesimshøyde. Eksisterende byggegrense mot vei er 30 meter fra senterlinje vei. Omsøkte tiltak vil komme 24 meter fra senterlinje vei. Så langt fylkeskommunen kan se, vil endret byggegrense som omsøkt endre forholdet til fylkesvegen i vesentlig grad og fylkeskommunen har ikke merknader.

Statens vegvesen

Statens vegvesen vil informere om at parkeringsplasser også er søknadspliktige tiltak og må forholde seg til gjeldende byggegrenser. Om det kan bli behov for utvidelse av fylkesvegen må Trøndelag fylkeskommune svare for. Således har Statens vegvesen ingen merknader og viser til uttalelsen fra Trøndelag fylkeskommune.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at dispensasjon kan 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Gesimshøyden for bygget er i all hovedsak godt under 9,0 meter og ligger på 8,1 og 6,1 meter. Den delen som er over 9,0 meter utgjør en liten del (2,6 %) av hele byggets areal og består av et teknisk rom. Hensikten bak bestemmelsen om gesimshøyde anses av den grunn ikke å bli vesentlig tilsidesatt

For dispensasjonssøknaden som omhandler byggegrense, er det ingen deler av selve byggekroppen til kjøpesenteret som kommer utenfor byggegrensen. Det er her for det meste snakk om teknisk infrastruktur i tilknytning til kjøpesenteret, slik som parkeringsplasser og internveier, og en mindre støttemur tilknyttet varelevering som plassers utenfor byggegrensen. Siden det her ikke er snakk om at bygningskroppen faller utenfor byggegrenser, anses hensikten bak byggegrensen ikke å bli vesentlig tilsidesatt i denne saken. Det er fortsatt stor avstand mellom Fv.710 parkeringsplasser, veiareal og støttemur for varelevering. Det samme gjelder byggegrense mot Bjugn fjorden da det er regulert en bred grøntstruktur med gangsti lang sjøen som ikke blir rørt. En dispensasjon fra byggegrense vil medføre en positiv effekt med at utnyttelsen av tomten blir bedre.

Konklusjon

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet til alle naboer og berørte gjenboere. Det er ikke framkommet nabomerknader til dispensasjonssøknaden. Ingen av berørte sektormyndigheter har spesielle merknader til saken. Det er kun en liten andel av takarealet som overstiger maksimale tillatte gesimshøyde, alle hjørner av bygningskroppen plasseres innenfor byggegrenser og kun noen parkeringsplasser og mindre mur for varelevering plasseres utenfor. Hensikten bak regulert gesimshøyde og byggegrenser settes ikke vesentlig til side. Fordelene med dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om rammetillatelse - 25/140
- 2 Situasjonsplan utomhus
- 3 Underlag utnyttning - Beregning av u-grad
- 4 Tegning ny fasade
- 5 Tegning ny plan 2. etasje
- 6 Tegning ny plan 1. Etasje
- 7 Tegning nytt snitt
- 8 Høringsuttalelse Trøndelag Fylkeskommune
- 9 Høringsuttalelse Statens vegvesen
- 10 Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag