

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

05.10.2020

Ørland Kommune
v/Petra Roodbol-Mekkes
Alf Nebbs gate 1, 7160 Bjugn

Tilsvar 2 til Byggesak på tomt som skal skilles ut fra gnr/bnr 182/488, Saksnr 2020/6298

Rædergård Entreprenør var forslagsstiller den gangen arbeidet med reguleringsplanen ble satt i gang. Hensikten var å lage en plan som var litt mer åpen, slik at man hadde muligheten til bygge boliger som passer de arealene man har til rådighet, uten å måtte være avhengig av å søke dispensasjon.

Dere viser til at dere mener at det fremkommer klart av plandokumentene at hensikten med planen var å sikre en mer arealeffektiv utnytting på deler av planområdet. Og at ved å sammenholde plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse fremstår det som klart at her kan det ikke tillates eneboliger.

Ved å se i planbeskrivelsen på side 5 under punktet «konsentrert småhusbebyggelse», kan man se at det her er planlagt å tillate å ha en høyere arealutnyttelse, men at det ikke er tatt stilling til hvilken boligtype som er tenkt på disse områdene: «For mange av de ubebygde delfeltene er det for øvrig ennå ikke tatt stilling til konkrete boligtyper. Bildet under viser likevel kjedede boligtyper som kan være aktuelle her, spesielt for de flatere partiene».

I bestemmelsene for disse områdene står det at «Bebyggelsen i B5-B13 kan oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg». Det er ikke et krav om at det skal bygges kjedet eller leilighetsbygg, noe som betyr at det ikke er et klart forbud mot å bygge eneboliger. I plankartet er utnyttelsesgraden for dette arealet satt til maks. BYA = 45%. Dvs at man her tillater en høyere utnyttelsesgrad enn på B1-B4. Men det er ikke et krav om at det minimum må være 45%. Det er heller ikke andre steder verken i arealplankartet eller i bestemmelsene angitt noe krav om oppføring av en bestemt boligtype, dvs. at det ikke er et klart forbud i planen om oppføring av enebolig i området B5-B13.

I 2013, søkte vi om oppføring av 4 eneboliger på område B5. Område B5 faller under samme bestemmelsene som B7. Saknr 2013/3723 (gnr/bnr 82/388). Denne rammesøknaden ble sendt inn uten dispensasjonssøknad fordi vi mente at tiltaket var i henhold til planen. Ørland kommune ga den 13. desember 2013 rammetillatelse til oppføring av fire eneboliger på B5, dvs. et område som faller inn under planens regulering til «konsentrert småhusbebyggelse» fordi kommunen den gangen var enig i at planen ikke hadde noe krav til boligtype. I rammetillatelsen gitt av Ørland Kommune står det, *Vurdering: Tiltaket er i henhold til*

reguleringsplanen og dens bestemmelser. Vedtak: I henhold til plan- og bygningsloven §20-1 gis det rammetillatelse til omsøkte tiltak. Se vedlegg. Det vil i den sammenheng være svært lite forutsigbart dersom kommunens forståelse av den samme planen endrer seg. Dette kan heller ikke være riktig.

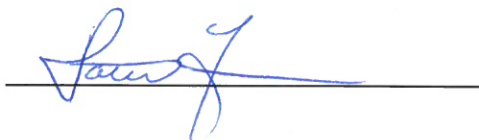
Hvis man ser på planområdet i sin helhet, og at tanken var å ha en høyere arealutnyttelse enn den forrige planen for området. Så ser man at man har hatt en høy arealutnyttelse med mange enheter pr daa i forhold til forrige plan, og at gjeldene plan oppfyller tanken med fortetting av området. Det er derfor ikke nødvendig å bygge små rekkehus, kjedete eneboliger eller leilighetsbygg for å opprettholde dette. Tomten som aktuell bolig skal bygges på, blir liten i forhold til det som var «vanlig» tidligere, tomten blir mindre enn de nærliggende eneboligtomtene i samme plan. A < 800kvm.

Vi mener, ut ifra tidligere tolkning av reguleringsplanen av Ørland kommune, og at denne er i samsvar med vår oppfatning av bestemmelsene og formålet med planen, og at det omsøkte tiltaket er i henhold til planen. Det foreligger ikke merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig. I og med at vi ikke mottok noen tilbakemelding på vår søknad innen fristen på 3 uker er altså byggetillatelse gitt jf. pbl. § 21-7 andre avsnitt. Det betyr at det allerede er fattet et enkeltvedtak som gir oss byggetillatelse. Kommunen må forholde seg til dette vedtaket på vanlig måte, og kan ikke endre dette nå.

Vi fastholder at det ikke er nødvendig med dispensasjonssøknad for oppføring av enebolig på B7. På grunn av kommunens anmodning om at vi skulle søke dispensasjon ble det for ordens skyld sendt inn slik søknad fra oss. Vi bekrefter med dette at dispensasjonssøknaden trekkes i og med at byggetillatelse anses som gitt.

Vedlegg: Rammetillatelse saksnr 2013/3723

Med hilsen



Håkon Jenssen

Kalkulator og Byggesaksansvarlig
Rædergård Entreprenør AS