

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

12719/2020/25/140/SVEMOR

Dato

10.06.2020

ANMODNING OM HØRINGSUTTALELSE FOR DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV FORRETNINGSBYGG - 25/140

Saksopplysninger

Ørland kommune har mottatt søknad om rammetillatelse for oppføring av kjøpesenter på eiendommen gnr. 25 bnr. 140. 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.

Dispensasjonssøknaden

Sammen med søknad om rammetillatelse, er det søkt om dispensasjon fra gesimshøyde og byggegrense mot Fv.710 og sjø fastsatt i reguleringsplan 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. Jmfr. 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.

Kommunens foreløpige vurdering

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. Det er ikke framkommet merknader til dispensasjon for økt gesimshøyde.

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 plasseres utenfor byggegrensen. En dispensasjon fra byggegrense vil medføre en positiv effekt med at utnyttelsen av tomten blir bedre.

Kommunens foreløpige vurdering er at dispensasjon kan gis og sender derfor saken på høring til eksterne sektormyndigheter. Det anmodes om høringsuttalelse **innen 10.06.2020**.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med hilsen

Svein Erik Morseth

Saksbehandler

Tlf. 46851727

Vedlegg

- 1 Søknad om rammetillatelse og dispensasjon
- 2 Situasjonsplan utomhus
- 3 Underlag utnytting - Beregning av u-grad
- 4 Tegning fasade
- 5 Tegning plan 2. etasje
- 6 Tegning plan 1. etasje
- 7 Tegning snitt

Kopi til:

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS	Orkdalsveien 82	7300	ORKANGER
FOSENTERET AS	Øravegen 2	6650	SURNADAL