

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/24	Planutvalget	27.04.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ GNR. 182 BNR. 302

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting for omsøkt enebolig på gnr. 182 bnr. 302. Vedtaket er begrunnet med at boligen er så stor og ruvende at den vil medføre ulemper av vesentlig karakter og at denne utnyttelsesgraden eventuelt må vurderes i planarbeid.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2, 19-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Søknaden om dispensasjon for plassering i strid med byggegrense mot sjø og tillatelse til tiltak behandles ikke – da tiltaket uansett må omprosjekteres eller planarbeid igangsettes jf. overstående avslag på søknad om dispensasjon fra vedtatt utnyttelsesgrad.

Sakens dokumenter:

Vedlegg 1-15 er søknaden

Vedlegg 16-24 er nabomerknader

Vedlegg 25 er ansvarlig søkers vurdering av nabomerknader

Vedlegg 26 er fylkeskommunens vurdering

Vedlegg 27 er Statsforvalterens vurdering

Søknaden:

Vi mottok søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak 16.02.2021, se vedlegg 1-15.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting og fra bestemmelse om byggegrense mot sjø i KPA § 0.7.

Søknad om dispensasjon for grad av utnytting er i det vesentlige begrunnet med:

- Reguleringsplanen er av eldre dato.
- Flere av boligene i Jørgen Bjelkes ved har U-grad over 0,15.
- Hensikten med utnyttelsesgrad er å legge til rette for luft, lys og rom mellom bebyggelse. Tomta grenser mot luftige og fine friområder på flere sider, noe som gir et luftig inntrykk rundt eneboligen.

- Boligen sikrer avstand, luft og lys mellom bebyggelse, og nabobebyggelse beholder sine kvaliteter. Andre boliger med som avviker fra U-grad, grenser ikke til friområder i samme grad og fremstår som mer fortettet.
- Forholdene er ikke til sjenanse for noen parter, og vi ivaretar omkringliggende bebyggelses utomhusareal hva gjelder sol- og skyggeforhold.

Søknad om dispensasjon for plassering i strid med byggegrense mot sjø er i det vesentlige begrunnet med:

- Ny bolig skal erstatte bolig som er revet og denne var plassert 36,3 meter fra sjøkanten. Ny bolig skal plasseres 29,4 meter fra sjøkanten.
- Plassering nærmere sjøen er valgt fordi dette er hensiktsmessig for å gi bedre trafiksikkerhet og parkeringsmuligheter.
- Flere boliger i samme gate er plassert med avstand på 19, 25 og 30 meter fra sjøkanten. Dette er også praktisert på flere områder i Ørland kommune.
- Legger ikke begrensinger på allmenhetens bruk av strandområdet og blir ikke spesielt fremtredende sett fra sjøsiden.
- Det er begrenset adkomst ned til sjøen fra tomta, uavhengig av hvor boligen plasseres.
- Tiltaket vil ikke sette til side hensynet til allmenn ferdsel.

Overstående kulepunktetrekker er kun ment som et kort sammendrag av begrunnelsene, for hele søknaden se vedlegg nr. 1.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er en enebolig i en etasje med valmtak, med hovedmøneretning øst/vest. Boligen er i U-form, og inneholder også garasje. Bygningen har ifølge søknaden et totalt bruksareal på 302 m² og et bebygd areal på 338 m². Boligen er plassert på den del av eiendommen som er satt av til byggeområde bolig, mens tilleggsarealet for ble lagt til tomta i 2017 blir hage. Det vises til fremlagt dokumentasjon på boligen, og da spesielt situasjonsplan i vedlegg 3.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Eiendommen

Eiendommen er oppmålt med et beregnet areal på 978 m². Eiendommen har tidligere vært bebygd med enebolig med møneretning nord/sør, denne er nå revet.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Otterbo II fra 1978. Ca. 798 m² er satt av til arealformålet byggeområde bolig, mens ca. 180 m² er satt av til friområde.

Av plankarter fremkommer det at maksimal grad av utnytting for byggeområde bolig er U= 0,15. Det er inntegnet byggegrense mot vegen og møneretning er inntegnet øst/vest.

Av planbestemmelsene fremkommer det blant annet:

- § 1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med møneretning som vist på planen.

- § 11 Bygningene innenfor hver boliggruppe skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.
- § 13 Bygningene skal ha sal- eller valmtak, med takvinkel fra 18-35 grader.
- § 14 For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan.

I KPA for gamle Ørland kommune er det i § 0.7 vedtatt byggegrense mot strandlinje på 50 meter.

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig satt til side. En dispensasjon må også etter en samlet vurdering ha klart større fordeler enn ulemper.

Nabomerknader

Fire naboer har levert nabomerknad til søknaden og tiltaket, se vedlegg 16-24. Vedlegg 24 er mottatt etter at merknadsfristen er utløpt.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader.

Statsforvalteren

Statsforvalteren har ingen merknader.

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til tiltak for riving av tidligere enebolig.

Søknad om dispensasjon for en noe større bolig ble avslått av Planutvalget 13.02.2019.

Tomta fikk i 2017 overført ca 180 m² fra tilliggende friareal, fra kommunens som grunneier. Dette ble gjennomført som en arealoverføring uten forutgående dispensasjonssak. Dette var en saksbehandlingsfeil som tidligere er vurdert av Planutvalget.

Forvaltningspraksis

Ny bebyggelse i «gamle» boligstrøk medfører fra tid til annen særlige utfordringer med hensyn til plassering, byggeskikk, grad av utnyttning m.v. Dette gjelder for eksempel tomter som har stått ubebygde i lang tid fordi tomte tidligere ble ansett for lite attraktiv, eller fordi boliger som ble bygd for flere tiår siden blir utsatt for brann eller må rives av andre grunner. Hver sak må vurderes konkret, og medfører regelmessig at tiltakshavers interesser må vektes opp mot naboers interesser. Det kan også være andre interesser som blir avgjørende i slike saker, for eksempel allmenhetens bruk av friområder eller strandlinje, offentlige formål knyttet til veg eller behovet for ensartet og påregnelig forvaltningspraksis/utvikling i et større område.

Planutvalget behandlet i møte 23.03.2021 i sak 21/19 en dispensasjonssøknad på Brekstad som i noen grad ligner på herværende sak, og kom frem til at tiltaket ikke kunne godkjennes med det volum/plassering som var omsøkt.

Planutvalget behandlet i møte 13.10.2020 i sak 20/70 en dispensasjonssak som gjaldt avvikende takform på en ny enebolig i et eldre byggefelt i Bjugn. I denne saken ble det gitt dispensasjon.

Nabomerknader:

Nedenstående beskrivelse av nabomerknader er kun merknadenes essens i korte sammendrag, og er ikke ment som helhetlige beskrivelser av merknadene, vi viser til merknadene i sin helhet i vedlegg 16-24. Vedlegg 24 er mottatt etter merknadsfristens utløp.

Nabo i Jørgen Bjelkes veg 5

Dette er nabo på motsatt side av vegen, skrått mot vest. De anfører i det vesentlige at beliggenheten og reguleringsplanen var viktigste årsak til at de valgte bostedet. Reguleringsplanen gjorde dette til et meget trivelig sted. Det helhetlige trivselsbildet vil bli forringet for mange om tiltaket blir realisert. Prosess omkring tilleggsareal har gått dem hus forbi, og de mener det må svært gode grunner til for å vurdere omregulering av friareal til privat areal/tomt. Ønske om å sette opp en bolig som strekker seg ut over regulerte grenser er ikke god grunn. Støtter merknad fra nabo i nr. 9. Ny bolig bør være i samsvar med reguleringsplanen, dvs. mindre.

Nabo i Jørgen Bjelkes veg 7

Dette er nabo tvers over vegen. Han anfører i det vesentlige at fin sjøutsikt, god tilgang og nærhet til strandsonen samt romslige tomter var kvaliteter som var avgjørende da de valgte å etablere seg der for mer enn 30 år siden, kvaliteter som ser ut til å bli kraftig forringet hvis tiltaket realiseres. Reguleringsplanen har ivaretatt kvalitetene, helt i henhold til intensjonen, selv om den er av eldre dato.

Bakenforliggende boliger får en betydelig forringelse av blant annet utsikten på grunn av den høye utnyttelsesgraden og arkitekturen. Dette fører til en betydelig verdireduksjon av eiendommene. Urimelig å begrunne med boliger oppført på 80-tallet, siden den gang er presset på strandlinje og friområder økt betydelig. Friområdet blir flittig brukt av alle beboere på Ottersbo II. Tiltaket blir så dominerende at fremtidig bruk av friområdet og strandsona uten tvil blir vesentlig forringet.

At plasseringen er begrunnet med trafiksikkerhet for myke trafikanter og barn som leker, kommenteres med at det er fartsgrense på 30 km/t og at det er lekeplass 15 meter fra tomte. Plasseringen er heller et resultat av stor utnyttelsesgrad. Det er ikke tatt hensyn til omkringliggende boliger og allmenhetens bruk av friområder og strandsoner.

Nabo i Jørgen Bjelkes veg 9

Dette er nabo på motsatt side av vegen, skrått mot øst. Han anfører i det vesentlige at beregning av utnyttelsesgrad må kontrolleres/er feil, og at det ikke kan gis dispensasjon på en så stor grad av utnytting eller byggegrense mot sjø. Han anfører også at det er saksbehandlingsfeil i saken.

Nabo i Jørgen Bjelkes veg 18

Dette er nabo mot øst, eiendommene har felles nabogrense. De anfører i det vesentlige at de kjøpte huset på grunn av flott utsikt og uskjermet og solrik plassering, og at tiltaket er for ruvende og vil begrense utsikt for flere eiendommer. Tiltaket vil gi betydelig verdiforringelse av deres eiendom fordi det i betydelig grad vil skjerme for sollys og utsikt. De sier seg enig i øvrige nabomerknader.

Det er ikke logisk at det er greit å bygge nærmere sjøen enn 50 meter fordi det er flere hus som ligger nærmere strandsonen enn 50 meter. Det er ikke sant at plasseringen ikke er til ulempe for noen. Ber om at avstandskrav spesifiseres. Viktig at de ikke får mer skjerming for sola enn det tidligere bolig medførte, tiltaket vil kaste skygge på deres terrasse og veranda. Tiltaket må vurderes i forhold til hensikten med reguleringsplanen og spesielt § 14 om felles situasjonsplan for hus i samme gruppe /rekke. Det må vurderes om arkitekturen faller naturlig inn i miljøet. Bestemmelser knyttet til tomteareal og grad av utnytting må vurderes. Redde for at det i tillegg kan bli bygd veranda, som ytterligere vil redusere soltilgangen.

Det er viktig at nybygget oppføres og plasseres slik at det ikke forringer trivsel eller verdi på deres eiendom. Den åpenbare løsningen er å tilpasse nybygget til tomta innenfor de rammene som er naturlig mht til utnyttelsesgrad og omkringliggende byggestil. Matematiske krumspring for arealberegning skal ikke trumfe de praktiske konsekvensene. Feil å bruke tilleggsareal i beregning.

Å tillate dette kan gi presedens for andre som vil rive og bygge nytt.

Vurdering:

Søknadens dokumentasjon

Flere av naboene har bedt om ytterligere dokumentasjon. Administrasjonen kan ikke se at tiltaket er mangelfullt beskrevet i søknaden eller i nabovarslingen.

Dispensasjonssøknaden

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra bestemmelse om byggeavstand fra strandlinja i KPA § 0.7 og fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting.

Dispensasjon krever grunngitt søknad, jf. pbl. § 19-1. Dispensasjon for byggeavstand til sjø og grad av utnytting er omsøkt i grunngitt søknad, og skal realitetsbehandles.

Nabomerknader

De naboer som har levert nabomerknader synes å være enig i at boligen er for stor, og må reduseres i størrelse. Nabo mot øst er særlig opptatt av at boligen må trekkes bakover på tomta. Ansvarlig søker har sendt brev til hver av naboene, se vedlegg 25, der han svarer ut merknadene. Tiltaket er ikke endret på bakgrunn av merknadene.

Nabomerknadene er i det vesentlige av samme karakter og er knyttet til størrelsen og plasseringen av tiltaket, dette drøftes i den grad det er relevant nedenfor i de konkrete vurderingene knyttet til hvert enkelt tema.

Utnyttelsesgrad:

Administrasjonen har ingen merknader til beregningen av grad av utnyttning. Den delen av eiendommen som er regulert til friområde er ikke tatt med i denne beregningen, da dette er et område som ikke kan bebygges. Omsøkt utnyttelsesgrad på $U=0,22$, overskrider de maksimale rammer i planen med 46,7 %. Denne beregningsmåten blir ikke brukt i *moderne* planer. Selve tallet sier lite om hvor stor del av eiendommen som faktisk blir bebyggt, og det fremkommer også av nabomerknadene at denne beregningsmåten er vanskelig å forstå.

I moderne planer er utnyttingsgrad uttrykt i %BYA, som gir et mye enklere avklaring av hvor mye av tomte kan bli bebyggt. Gjeldende kommunedelplan for Bjugn kommune for eksempel har i KPA § 9.9 vedtatt at den maksimale utnyttelsesgrad for byggefelt som dette i dag er 30 % BYA. Denne bestemmelsen erstatter utnyttingsgradregler for eldre reguleringsplanen som denne og er retningslinje for nye eneboligfelt av samme karakter. Gjeldende kommunedelplan for 'gamle' Ørland kommune har ingen tilsvarende regel. Dersom vi likevel bruker denne regelen som en *rettesnor* for hva som generelt sett er akseptabelt i gamle eneboligstrøk som dette ser vi at også slik beregningsmetode medfører en betydelig overskridelse, da grad av utnyttning for *byggeområdet* på tomte er 42,4 %BYA, dvs. at overskridelse etter denne beregningsmetoden er 41,3 %.

Dette er uansett hvordan man regner, en betydelig høyere utnyttelsesgrad enn det som er vanlig i både gamle (og nye) eneboligstrøk, og om dette kan aksepteres må vurderes konkret under dispensasjonsvurderingen.

Estetikk:

Boligen har takform og hovedmøneretning i overenstemmelse med reguleringsplanen, mens bivolum har motsatt møneretning. Administrasjonen legger etter en konkret vurdering til grunn at tiltakets takform og møneretning ikke er i strid med reguleringsplanen. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at bivolum er tydelig underordnet hovedvolumet og av begrenset størrelse.

Boligen er u-formet, og dette gir et mer massivt inntrykk enn en enklere bygning uten sidevolum ville gitt. Dette, sammen med tiltakets størrelse er av betydning for vurderingen om tiltaket er godt nok tilpasset dens bebygde omgivelse.

Dispensasjonsvurdering:

Grad av utnyttning

Det er administrasjonens vurdering at en viss fortetting i eksisterende boligområder må forventes og tåles ut fra generelle endringer knyttet til byggeskikk og arealøkonomi.

I denne saken er det tilstrekkelig plass på tomte til å bygge en moderne enebolig, uten at dette må utløse behov for dispensasjoner. Tiltaket gir heller ikke flere boenheter, så generell arealøkonomi kan ikke tillegges vekt heller.

Administrasjonen vurderer at tiltakets volum og plassering i noen grad medfører ulemper for naboer. Tidligere bolig var mindre enn den som nå er omsøkt, var plassert lenger bak på tomte og hadde møneretning i strid med reguleringsplanen. Både ansvarlig søker og naboer har vist til denne boligen, men denne tidligere plasseringen og arkitekturen er ikke juridisk bindende

for ny bolig. Dette betyr at tiltakshaverne har en viss frihet med hensyn til boligens utforming og hvor de vil plassere den så lenge de forholder seg til reguleringsplanen. Det vil i denne saken blant annet si grad av utnytting, byggegrenser og krav om møneretning. Dette *kan* tilsi at naboer må tåle at ny bolig tar noe mer av utsikten deres enn tidligere bolig gjorde. Naboene bør etter administrasjonens vurdering likevel bli hørt med at nye boliger skal prosjekteres i overensstemmelse med reguleringsplanen, og/eller at eventuelle avvik i en dispensasjonssøknad er godt arealfaglig begrunnet av ansvarlig søker og grundig vurdert av kommune som plan- og byggesakmyndighet.

Prosjekteringen og dispensasjonssøknaden bærer etter administrasjonens vurdering preg av å være styrt av utbyggingsinteressen, og at naboenes uttrykte mening/interesser synes lite vektlagt når tiltakshaver har valgt seg bolig. Administrasjonen kan ikke se at det faktisk at byggeplanene er noe nedjustert underveis kan tillegges vekt, det er kun det tiltaket som nå er omsøkt som skal vurderes.

Hensynene bak bestemmelsen om grad av utnytting er i det vesentlige at det skal være tilstrekkelig ubebygd areal på tomtene til at det blir god avstand mellom husene for å sikre lys og luft mellom boligene, samt gi rom til utomhusopphold. Grad av utnytting har også mye å si for strøkskarakteren og utsikten fra naboers eiendommer. I vurderingen av disse hensynene er det også relevant å vurdere om byggeskikk/plassering harmonerer med omgivelsene, slik reguleringsplanens §§ 11 og 14 forutsetter.

Det er administrasjonens vurdering at grad av utnytting sammen med valgt U-form medfører at boligen visuelt sett vil bli oppfattet som meget stor og dominerende, og vi kan ikke se at det er boliger i strøket som i samme grad har disse utfordringene. Dette blir for stort, og med for lite hensyn til strøkets karakter og naboers interesser. Hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting gjør seg fortsatt gjeldende med styrke, og vil bli vesentlig satt til side om det gis en dispensasjon som omsøkt. Det er administrasjonens vurdering at en dispensasjon fra reguleringsplanens grad av utnytting ikke er utelukket for denne tomte, men ikke i den grad det er omsøkt, og med den boligens form og uttrykk som prosjektert.

Det er administrasjonens vurdering at en så stor endring i grad av utnytting må vurderes gjennom en planprosess. Da vil også sammenhengen med andre bestemmelser angående tiltakets utforming og plassering vurderes. Administrasjonen mener derfor at dispensasjonen som omsøkt vil sette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse til side i vesentlig grad. Det er også nærliggende å anta at denne dispensasjonen kan legge uheldige føringer for fremtidige byggesaker av lignende karakter, da fortettingsproblematikk er aktuelt i stadig flere byggesaker.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaverne får bygge den bolig de ønsker uten å ta de kostnader, forsinkelser og usikkerhet som planarbeid vil medføre.

Ulempene ved å gi omsøkte dispensasjoner er at den konkret vil gi naboulempen og liten forutberegnelighet for hva som ellers kan bli godkjent i nabolaget. Det er også utfordrende å sikre tilstrekkelig kvalitet på våre vurderinger av konsekvenser, både lokalt og i en videre forstand, når dispensasjoner vurderes enkeltvis fra byggesak til byggesak - uten at vi har planer/ retningslinjer for hvordan fortetting i boligstrøk skal avgrenses/håndteres. Disse ulempene avbøtes best ved at det kreves planarbeid før *vesentlige* endringer i eksisterende

boligområder kan tillates. Planarbeid vil i større grad sikre at vi får tilstrekkelig kvalitet på planlegging og gjennomføring av tiltak som potensielt kan endre et strøks karakter – og planarbeid vil også sikre et bedre grunnlag for å avklare om kommunen i et større eller mindre område *ønsker* en slik utvikling, hvilket etter administrasjonens vurdering langt fra er selvsagt. Dispensasjon for omsøkt grad av utnytting har ikke større fordeler enn ulemper etter en samlet konkret vurdering.

Avstand til strandlinje

Vedtatt byggegrense mot sjø er 50 meter, og denne tomta kan ikke bebygges med bolig om dette håndheves, da det ikke er nevneverdig byggbart areal mellom byggegrense mot veg og byggegrense mot sjø. Administrasjonen minner også om at plasseringen av den tidligere boligen ikke legger *formelle* føringer for hvordan byggeavstand jf. KPA § 0.7 skal vurderes, og at dispensasjon fra vedtatt byggesavstand fra sjø må vurderes konkret i den enkelte sak.

Byggegrensen er motivert av de samme hensyn som pbl. § 1-8, dvs. hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn. For denne tomta er det nærliggende å legge til grunn at relevante hensyn i det vesentlige er at strandsona bør holdes fri for privatiserende tiltak som vil gi allmenheten redusert tilgang til strandsona og redusere de kvaliteter som verdsettes når allmenheten bruker areal nær sjøen.

Administrasjonens vurdering er at det ikke er store utfordringer knyttet til omsøkt byggeavstand til strandlinje. Det areal som er satt av til byggeområde bolig har vært privatisert i lang tid, og allmenheten har ingen beskyttelsesverdige interesser knyttet til dette arealet. Topografien tilsier også at bygning oppe på tomta i liten grad vil bli merkbar for aktivitet som ellers er naturlig i strandsona. Allmenheten har som før tilgang til strandsona via atkomst vest for eiendommen, og administrasjonen kan ikke se at endringen som er gjennomført i forbindelse med arealoverføring i 2017 har medført merkbar begrensning i atkomsten. Dette er kun en vurdering av tiltaket slik det *nå* er omsøkt. Dersom tiltaket endres må ny vurdering gjennomføres, dette gjelder også dersom eierne ønsker å bygge mer på eiendommen på et senere tidspunkt, for eksempel altaner slik nabo mot øst nevner i sin merknad.

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over tiltakets betydning for strandsona, og plan- og bygningslovens formålsbestemmelse vil ikke bli satt til side om dispensasjon gis. Hensyn bak byggegrensa vil bli satt til side om dispensasjon gis, men ikke i vesentlig grad.

Fordelene ved å gi en dispensasjon som omsøkt er at tiltakshaver slipper kostnads- og tidkrevende planarbeid. Konkrete ulemper i forhold til bruken av strandsona er ikke avdekket, og det kan for dette forholdet *isolert* sett legges avgjørende vekt på utbyggerinteressen, og at tomta ikke blir byggbar uten dispensasjon. Fordelene vurderes som klart større enn ulempen etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø kan ikke behandles uavhengig av tiltaket som helhet, og denne delen av søknaden kan ikke behandles før grad av utnytting er planavklart.

Folkehelsevurdering

God tilgang til friområder i nærmiljøet er en helsefremmende faktor, og følgelig kan nedbygging av slike områder være en risikofaktor. Visuelle kvaliteter påvirker også helsen.

Flere studier har vist at estetisk gode omgivelser, så som et harmonisk bygningsmiljø og natur i nærmiljøet, kan ha positiv effekt på både mental og fysisk helse.

Vedlegg

- 1 Sammen drag søknad om tillatelse i ett trinn 16.02.2021
- 2 Byggesøknadstegninger 10.02.2021_RevD_210210
- 3 Situasjonsplan_revB 19.01.2021
- 4 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 12
- 5 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 15
- 6 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 18
- 7 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 9
- 8 Sol og skyggeSommersolverv klokka 12
- 9 Sol og skyggeSommersolverv klokka 15
- 10 Sol og skyggeSommersolverv klokka 18
- 11 Sol og skyggeSommersolverv klokka 9
- 12 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 12
- 13 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 15
- 14 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 18
- 15 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 9
- 16 Svar på nabovarsel nr 5 av 18.03.2021
- 17 Angående Svar på nabomerknad til nabovarsel
- 18 Merknader til nabovarsel angående nybygg
- 19 Svar på nabovarsel Nr.4
- 20 Vedlegger
- 21 SvarPaaNabovarsel merknad Leif Arne Skei med vedlegg 06.03.2021
- 22 SvarPaaNabovarsel merknad Pål Johnsen 01.03.2021
- 23 SvarPaaNabovarsel merknad for Johan Martin Thoresen, Jan Tore Herfjord 10.03.2021
- 24 Angående søknad om tillatelse i ett trinn BYGG 2020/27616 - Jørgen Bjelkes veg 20, gnr. 182 bnr. 302
- 25 Vurdering nabovarsel samlet 19.03.2021
- 26 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for tiltak på 182/302
- 27 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av enebolig - 182/302

Saksprotokoll i Planutvalget - 27.04.2021

Behandling:

Det ble foretatt befarings i saken.

Nytt omforent forslag fra planutvalget:

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnyttning og byggegrense mot sjø for omsøkt enebolig på gnr. 182 bnr. 302.

For å dempe inntrykket av huset stilles følgende vilkår:

- Det tillates ikke skinnende tak
- Huset skal få jordfarger

Planutvalget var på befarings for å se på situasjonen på plassen.

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad er å sikre tilstrekkelig med uteoppholdsareal på tomte av god kvalitet. Ut i fra situasjonsplanen for saken mener planutvalget at dette er ivarettatt til tross for høy utnyttingsgrad. Bestemmelse om utnyttingsgrad skal også sikre strøkets karakter og 'luft' mellom husene. Tomta er på to sider omgitt av friareal som ikke kan bebygges. Dette sikrer 'luft' mellom husene og at strøket ikke vil fremstå så veldig tettbebyggt. Krav til møneretning gjør at huset skal plasseres 'langs' sjøen. Dette vil begrense utsikten for naboene bak i forhold til tidligere huset, som hadde kort enden mot sjøen og dermed ikke var i tråd med planen. Planutvalget kan ikke se at overskridelse av utnyttingsgraden forringer utsikten utover det som kan forventes ut fra rammene som ligger i eksisterende plan. Planutvalget mener at hensynene bak bestemmelsen om utnyttingsgrad ikke settes vesentlig til side.

Ulempene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig begrenset til at det gis rett til å bygge større enn det reguleringsplanen tilsier og utover det naboene kan forvente av størrelse på hus. Planutvalget mener allikevel at denne ulempen ikke kan tillegges stor vekt i og med at huset er godt tilpasset tomte, ved at det er senket ned i terrenget. Det gjør at faktiske ulempene for naboene er begrenset. Spesielt når man ser på det som kan være alternativ løsning for boligen, et sokkelhus, som kommer høyere i terrenget, men som da er innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Fordelene er knyttet sterkt opp mot utbyggers interesser, men også at huset vil bli tilpasset omgivelsen på en bedre måte enn mulige alternativer som er i tråd med reguleringsplan. Fordelene anses som klart større enn ulempene

Planutvalget vurderer at lovens formålsparagraf ikke settes vesentlig til side. Dispensasjon begrunnes særskilt ut ifra forholdene på denne tomte, og vil således ikke ha presedensvirkning for andre tomter i samme reguleringsplan. Det er relativt lett å få oversikt over konsekvensene av å gi dispensasjon.

For begrunnelse for dispensasjon fra byggegrense mot sjø vises det til saksframlegget.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement. Tillatelse til tiltak behandles administrativt.

Votering

Nytt omforent forslag ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.
Nytt omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting og byggegrense mot sjø for omsøkt enebolig på gnr. 182 bnr. 302.

For å dempe inntrykket av huset stilles følgende vilkår:

- Det tillates ikke skinnende tak
- Huset skal få jordfarger

Planutvalget var på befaringsreise for å se på situasjonen på plassen.

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad er å sikre tilstrekkelig med uteoppholdsareal på tomte av god kvalitet. Ut i fra situasjonsplanen for saken mener planutvalget at dette er ivarettatt til tross for høy utnyttingsgrad. Bestemmelse om utnyttingsgrad skal også sikre strøkets karakter og 'luft' mellom husene. Tomta er på to sider omgitt av friareal som ikke kan bebygges. Dette sikrer 'luft' mellom husene og at strøket ikke vil fremstå så veldig tettbebyggt. Krav til møneretning gjør at huset skal plasseres 'langs' sjøen. Dette vil begrense utsikten for naboene bak i forhold til tidligere huset, som hadde kort enden mot sjøen og dermed ikke var i tråd med planen. Planutvalget kan ikke se at overskridelse av utnyttingsgraden forringer utsikten utover det som kan forventes ut fra rammene som ligger i eksisterende plan. Planutvalget mener at hensynene bak bestemmelsen om utnyttingsgrad ikke settes vesentlig til side.

Ulempene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig begrenset til at det gis rett til å bygge større enn det reguleringsplanen tilsier og utover det naboene kan forvente av størrelse på hus. Planutvalget mener allikevel at denne ulempen ikke kan tillegges stor vekt i og med at huset er godt tilpasset tomte, ved at det er senket ned i terrenget. Det gjør at faktiske ulempene for naboene er begrenset. Spesielt når man ser på det som kan være alternativ løsning for boligen, et sokkelhus, som kommer høyere i terrenget, men som da er innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Fordelene er knyttet sterkt opp mot utbyggeres interesser, men også at huset vil bli tilpasset omgivelsen på en bedre måte enn mulige alternativer som er i tråd med reguleringsplan. Fordelene anses som klart større enn ulempene

Planutvalget vurderer at lovens formålsparagraf ikke settes vesentlig til side. Dispensasjon begrunnes særskilt ut ifra forholdene på denne tomte, og vil således ikke ha presedensvirkning for andre tomter i samme reguleringsplan. Det er relativt lett å få oversikt over konsekvensene av å gi dispensasjon.

For begrunnelse for dispensasjon fra byggegrense mot sjø vises det til saksframlegget.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.
Tillatelse til tiltak behandles administrativt.