

Ørland Kommune
Adresse
Sted

G.nr. 167, B.nr.272

Utvidelse av Ørland Hotell

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS BESTEMMELSER

Tiltaket går ut over reguleringsplanenes bestemmelser

Planutvalget i Ørland gav 16.10.2019 dispensasjon fra Kulturparken planen for:

1. Parkeringskjeller under allmenning A1 og sentrumsformål S3
2. Etablering av nedkjøring C1 parkeringskjeller via adkomst i området A1.

Vi vil herved på vegne av tiltakshaver søke om følgende bestemmelser:

§3.5

Parkering skal løses i fellesanlegg/på egen tomt.

I reguleringsplanen henvises det til et parkeringsanlegg som skal også dekke parkering for hotell. Gjennom prosjekteringen av hotell/leiligheter er det etablert en parkeringsløsning under allmenningen. Denne vil dekke parkeringsbehovet for leilighetene og hotellet. Det planlagte parkeringshuset som det henvises til vil derfor ikke etableres i forbindelse med denne utbyggingen. Dispensasjon for parkeringsanlegg som ligger delvis under o_A1 og S3 er gitt av kommunen i møte av 16.10.2019.

Det søkes om dispensasjon for plassering av deler av rampe C1 parkeringskjeller innenfor område S3.

Etter en samlet vurdering mener vi også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

§4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen er plassert som angitt i bestemmelsene med et lite avvik på 230 mm på hjørne mot nord-vest. Årsaken til dette er at bygget måtte trekkes litt fra eksisterende bygg på grunn av grunnforhold. Konsekvensen av å trekke inn bygget vil medføre en omprosjektering av leiligheter og hotellrom, og siden bredden på hotellrom ikke kan nedjusteres vil det bety tap av 2-4 hotellrom. Derfor søkes det om dispensasjon for dette.

§4.1.5

Renovasjon skal etableres med felles nedsenkbar løsning innomhus.

Det søkes om dispensasjon for etablering av nedsenkbar løsning på renovasjon. Anlegget plasseres innenfor S3. Anlegget er plassert i samråd med kommunen.

§4.3.2 S3

BLK skal inngå som parkering og uterom for boenheter i S3.

Det vises til punkt §3.5 for parkering.

Prosjektets uterom på terreng er plasseres i umiddelbar nærhet til hotell og leiligheter. Denne løsningen er hensiktsmessig pga. beboernes avstand til uteoppholdsareal og trafiksikkerheten for myke trafikanter til uterommet

Det tillates signalelement opp til kote 34, signalelement kan dekke maksimalt 5% av takflaten

I løpet av prosjekteringsprosessen er signalelementet endret. Høyeste punkt er senket fra cote 34 til cote +31.4, og resten av bygningen er redusert i høyde, fra cote 31 til cote 29,1. Utstrekningen av elementet har av tekniske årsaker økt til 11 % av takflaten. Elementet på det høyeste punktet er derfor nå kun 0,4 m over regulert maks gesimshøyde.

Vi vil søke om dispensasjon for en utstrekning som går ut over 5% av takflaten, men vi mener at dette kompenseres ved at anlegget totalt sett har en lavere høyde. Det vil derfor ikke være noen negative konsekvenser i forhold til solforhold og utsikt for naboer. Elementet er viktig for å signalisere Brekstad og hotellet mot sjøsiden.

Etter en samlet vurdering mener vi også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Trondheim 06/05.2021

pka ARKITEKTER



Marit Endresen