



Ørskog kommune

- Sunnmørsperla ved Storfjorden -

Rådmannen

Arkiv: L12
Saksmappe: 09/1388
Saksbehandlar: Beate Furstrand
Dato: 23.10.2009

REGULERINGSENDRING I LIABAKKANE BUSTADFELT.

SAKSGANG		
Utvalssaksnr.	Utval	Møtedato
051/09	Kommuneplanutvalet	02.11.2009

Samandrag:

Vi har motteke søknad om mindre vesentlig reguleringsendring for gnr. 104 bnr. 145 og 146 i Ørskog Kommune.

Saksdokument:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	25.07.2009	Bito Maskin AS	Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring.
2	I	28.07.2009	LøvHammer AS	Rammetillatelse - frittliggende bolig.
3	U	02.09.2009	LøvHammer AS	Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring og rammesøknad for gnr.: 104 bnr.: 145 og 146.
4	I	03.10.2009	Bito Maskin AS	Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring for gnr. 104/145 og 146.

Vedlegg:

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring datert 25.07.2009.
Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring datert 03.10.2009.
Kart.
Situasjonsplan.
Terrengprofil.
Illustrasjon.
Utsnitt av reguleringsplan med vedtekter.

Saksopplysningar:

Vi har motteke søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, på gnr 104 bnr. 145 og 146 i Ørskog Kommune, frå Bito Maskin As.

Tomtene ligg i nordvestre del av reguleringsplanen for Liabakkane, stadfesta i 1973.

Det vert i søknaden søkt om at gnr 104 bnr. 145 og 146 vert omregulert frå einebustadtomter med løyve til å byggje i 2 etasjar til seksmannsbustader med løyve til å byggje i 3 etasjar pluss innreia loft. Det vert vidare søkt om ein høgare utnyttingsgrad og høgde enn det som er vedtatt i planen.

Tomtearealet vert for 104 bnr. 145 og 146; 970,4 kvm + 976,2 kvm = 1946,6 kvm.

Naboar er varsla og samtykker i endringa.

Vurdering:

Søknaden inneber, slik vi ser det, ei omregulering frå område for einebustader til område for konsentrert bustadbygging.

Ein må her ta stilling til følgjande:

1. Skal man innan for reguleringsplanen tillate seksmannsbustader og skal man tillate meir enn to etasjar.
2. Skal man innan for reguleringsplanen tillate ein høgare raftehøgde enn vedtatt i planen.
3. Skal man innan for reguleringsplanen tillate ein høgare utnyttingsgrad enn vedtatt i planen.

1. § 3 i reguleringsføresegnene står det som følgjer: *I bustadområdet kan det oppførast frittliggande einebustader. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det, kan bygningsrådet tillate at det blir ført opp bygg med 2 etasjar eller 1 etasjes bygning med bustad i sokkeletasjen.* Vidare står det i § 6: *I tillegg til garasje skal situasjonsplanen vise ein biloppstillingsplass for kvart husvære.*

Med dette opnar planen, slik vi ser det, for oppføring av einebustader med utleigedel, noko som i dag ofte vert betrakta på same linje som tomannsbustader. Vidare er det tidlegare, ut i frå kart, oppført tremannsbustader innanfor planens grenser. Vi kan ikkje sjå den store forskjellen mellom å byggje ein seksmannsbustad på gnr 104 bnr. 145 og 146, eller å byggje to tremannsbustader, ein på gnr 104 bnr. 145 og ein på gnr 104 bnr. 146.

Tomtene, gnr 104 bnr. 145 og 146, er relativt bratt og vil derfor, slik vi ser det, høve godt til terrassehus.

Når det gjelder talet på etasjar vil vi anta at dette har samanheng med høgda på bygget.

2. I § 4 står det: *Høgda av bygningane skal ikkje vere større enn det som er naudsynt for bustadhus. Største høgde til rafta skal ikkje vere over 6 m.*

Eit hus på ei bratt tomt med ei største raftehøgde på 6 meter vil, etter vår meining, ruve vesentleg mindre i terrenget enn om huset sto på ei flat tomt. Det vil etter vårt syn vere meir riktig å sette ei maks høgde ut i frå gjennomsnittlig planert terreng.

Ved å tillate terrassehus kan det vere nærliggande å sette ei høgde ut i frå i pbl. § 70 som lyder; *Bygning med gesimshøgde over 8 meter og mønehøgde over 9 meter kan bare føres opp kor det har heimel i plan etter kap. VI eller VII.*

3. Utnyttingsgraden er i planen satt til $U = 0,2$. Utnyttingsgraden vart endra i byggeføreskrift av 1987 kor man gjekk over til grad av utnytting. Utnyttingsgraden er forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtande veg, bane, plass, park vann eller elv, maksimalt 10 m.

Brutto grunnareal:

Tomteareal + vegareal + friareal = 1947kvm + ca. 270 kvm + ca. 300 kvm = ca. 2517 kvm.

Brutto golvareal:

Antar at ca. 80 kvm av loft er måleverdig.

Brutto golvareal 3 etg. + brutto golvareal loft + brutto golvareal av 6 garasjar = ca. 803 kvm + ca. 80 kvm + ca. 150 kvm. = ca.765 kvm.

$U = 1033 / 2517 = 0,41$

Til samanlikning vert $BYA = ca\ 647 / 1946,6 = ca.\ 0,33$

(Berekningane er anslagsvis ut i frå innlevert materiale.)

For områder regulert til konsentrert bustadbygging meiner vi at det ikkje er utenkelig å tillate eit bebygd areal på rundt 35%.

Rådmannen legg saka fram med slik

INNSTILLING:

Det vert gjeve løyve til reguleringsendring for gnr. 104 bnr. 145 og 146 kor følgjande vilkår skal gjelde:

Det er høve til å bygge terrassehus i 3 etasjar pluss innreia loft.

Bygget kan oppførast med gesimshøgde inntil 8 meter og mønehøgde inntil 9 meter.

Det vert satt ein maksimal grad av utnytting til $BYA = 35\%$. Dette skal bereknast etter NS 3940 og vegledaren T-1459, Grad av utnytting.

Behandling i Kommuneplanutvalet den 02.11.2009

Framlegg frå Åse Karin Gjære med henvisning til lovttekst:

Ørskog kommuneplanutval vil med heimel i Plb. § 12 – 14 gje løyve til reguleringsendring for gnr. 104 bnr. 145 og 146 kor følgjande vilkår skal gjelde:

Det er høve til å bygge terrassehus i 3 etasjar pluss innreia loft.

Bygget kan oppførast med gesimshøgde inntil 8 meter og mønehøgde inntil 9 meter.

Det vert satt ein maksimal grad av utnytting til BYA = 35%. Dette skal bereknast etter NS 3940 og vegledaren T-1459, Grad av utnytting.

Avrøysting:

Framlegget frå Åse Karin Gjære vart samrøystes vedteke.

KP-051/09 Vedtak:

Ørskog kommuneplanutval vil med heimel i Plb. § 12 – 14 gje løyve til reguleringsendring for gnr. 104 bnr. 145 og 146 kor følgjande vilkår skal gjelde:

Det er høve til å bygge terrassehus i 3 etasjar pluss innreia loft.

Bygget kan oppførast med gesimshøgde inntil 8 meter og mønehøgde inntil 9 meter.

Det vert satt ein maksimal grad av utnytting til BYA = 35%. Dette skal bereknast etter NS 3940 og vegledaren T-1459, Grad av utnytting.

Rådmannen i Ørskog

Beate Furstrand
Avdelingsingeniør