

Plan, bygning og oppmåling

Ervikhaug AS
Beian
7130 BREKSTAD

Dato: 12.11.2012

TILLATELSE TIL TILTAK - GARASJE/ANNEKS TIL BOLIG - GNR. 60, BNR. 223 - FRID INGER JOHANSEN

Saksnr.: 2012/2911
Byggest.: 7150 STORFOSNA Gnr:60, Bnr:223
Vedt.nr.: 12/110
Saksb.h.: Kari-Anne Rørstad

Ans. søker: Ervikhaug AS
Tiltakshaver: Frid Inger Johansen
Søknadsdato: 30.09.2012
Komplett dato: 01.11.2012

Virksomhetsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak er mottatt av kommunen den 19.10.2012. Søknad er senere supplert med søknad om lokal godkjenning, mottatt 1.11.2012 og søknad om ansvarsrett fra Comfort Fosen Kjell Lund mottatt 20.11.2012

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoer ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av garasje med innredet loft som anneks til eksisterende bolig. Det er bekreftet at loftsetasje ikke skal leies ut som egen leilighet.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak. Nabo mot nordøst har samtykket i at garasje kan plasseres min. 0.5 m fra felles eiendomsgrense.

Det er tidligere gitt tillatelse til igangsetting grunn/spreningsarbeider på tomten.

Det søkes om dispensasjon fra tekniske forskrifters krav til energitiltak. Bestemmelse det søkes dispensasjon fra er ikke oppgitt, men for oppvarmede boligareal under 30 m² gjelder minstekravene i § 14-5. I følge ansvarlig prosjekterende vil deler av tak ikke tilfredsstille krav til U-verdi. Dette begrunnes med at man må isolere noe mindre for å oppnå tilnærmet anbefalt takhøyde for oppholdsrom. Øvrig del av takkonstruksjon er isolert med 30 cm glava.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Ervikhaug AS som søker ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder med unntak av PRO og UTF for sanitær og bunnledninger. Foretaket søker samtidig lokal godkjenning for godkjenningsområdet.
- Comfort Fosen Kjell Lund AS som søker ansvarsrett for funksjonene PRO og UTF innen ansvarsområdet innvendig sanitær og bunnledninger

Planstatus: Reguleringsplan for Skoglund

Planformål: Boligformål (endret til formålet ved vedtak i planutvalget 18.09.07)

Vurdering:

Bygget er ikke så godt tilpasset eksisterende bolig mht mønehøyde og takvinkel. Fortrinnsvis burde garasjen hatt en lavere takvinkel. Dersom gulvnivået blir liggende på samme høyde som bolig, vil mønet rage ca 2 m. over mønet på bolighuset. Siden grunnflata er moderat og garasjen ligger i foten av en skråning med stigende terreng mot nord og øst, har vi imidlertid kommet til at utformingen kan aksepteres.

Søknad om dispensasjon fra TEK § 14-5 bør innvilges. Dette begrunnes primært med at dispensasjonen kun gjelder for dele av konstruksjonen, at bruksarealet er lite samt at anneks som kun vil benyttes i perioder (ikke utleiebolig). Til sammenlikning vil en fritidsbolig under 50 m2 ikke ha energikrav i det hele tatt.

Ervikhaug AS er tidligere ikke vurdert for ansvarsrett på prosjektering og utførelse i kommunen. Han har bestått teoridelen av svenneprøven men er kun oppmeldt til den praktiske delen. Videre har han levert diverse kursbevis, bl.a. grunnkurs våtrom. Ansatt i foretaket har svennebrevet.

Ut fra tiltakets forholdsvis enkle karakter og størrelse vurderes Ervikhaug AS å kunne tildeles ansvarsrett med tilhørende lokal godkjenning for omsøkte ansvarsområder.

I forbindelse med søknad om bruksendring av bygning på eiendommen fra fritidsbolig til bolig, ble det stilt krav om søknad om utslippstillatelse. Dette fordi en ikke kunne finne dokumentasjon på at utslippstillatelse var gitt. Det er også svært sannsynlig at det etablerte avløpsløsning ikke tilfredsstiller kravene i forurensningsforskriften. En viser til brev til Rune Krogh datert 07.09.07 som følger vedlagt.

Grunneier som solgte eiendommen tok initiativ for å få dette i orden, men det ble aldri fremmet søknad med tilhørende prosjektering. Kun slamavskiller er skiftet ut. Det må derfor snarest fremmes søknad for avløpsanlegget med tilhørende dokumentasjon på at prosjektert løsning er i samsvar med forurensningsforskriften. Anlegget må utbedres i samsvar med prosjekteringen og ferdigattest må være gitt for anlegget før /senest samtidig med at det gis ferdigattest på garasje/anneks.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis herved tillatelse til oppføring av omsøkte garasje/anneks.

I henhold til PBl § 23-1 godkjennes de søknader om ansvarsrett som er innsendt i forbindelse med søknaden.

Vilkår: Garasje må gis samme farge som er godt tilpasset omliggende terreng. Dette for å dempe garasjens store mønehøyde i forhold til boligen. Dersom boligen fortsatt har dyp rød farge, vil dette være et godt fargevalg også for garasjen.

Det kan ikke gis ferdigattest på garasjen før det er omsøkt, godkjent og utstedt ferdigattest for oppgradert avløpsanlegg for eiendommen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler