

Plan, bygning og oppmåling

Olav Gjestad
Hovde
7130 BREKSTAD

Dato: 28.05.2013

VEDTAK - RIVING OG OPPFØRING AV NY GARASJE M.M PÅ 1621/78/56 - LERBEREN

Saksnr.: 2013/1220
Byggest.: , 7130 BREKSTAD Gnr:78, Bnr:56
Vedt.nr.: 13/61
Saksb.h.: Arne Nordgård

Tiltakshaver: Olav Gjestad
Søknadsdato: 01.04.2013
Komplett dato: 10.05.2013

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak uten krav ansvarsrett, er mottatt av kommunen den 10.05.13.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje på samme sted, oppføring av vinterhage og terrasse/veranda i tilknytning til bolig og mindre fasadeendring på bolig bestående av utskifting vinduer og etterisolering på eiendommen gnr. 78 bnr. 56. Garasjen har BYA på 50 m² og BRA på 25 m² (halvparten av garasjen er en carport). Uoppvarmet vinterhage har BYA på 17,8 m² og BRA på 17,0 m². Utvidelse av terrasse/veranda utgjør cirka 52 m².

Naboer på gnr./bnr. 78/53, 78/54, 78/30, 78/51, 78/21 og 78/15 er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader til omsøkte tiltak:

Merknad fra eiere på 78/21 ved Erling Strand (17.04.2013, korrigert til 27.04.2013):
Vi vil si et klart nei til at det skal reises et bygg innenfor 4 meter fra grensa. Det blir også bedt om at utbygger får vederlagsfritt benytte vår eiendom ved vedlikehold av bygget.

Meldinga fikk vi oversendt fra Kolbjørn Gjestad, far til utbygger. Jeg har på vegne av oss eierne av g.nr. 78 b.nr. 21, i dag sendt vårt svar på henvendelsen. Vi har ingen merknader til det øvrige arbeidet på eiendommen.

Merknad sent til Kolbjørn Gjestad (27.04.2013):
Vi har sett på saken og kommet fram til at vi ikke kan gi vår tilslutning til at det blir reist et 12 m langt bygg i grensa mellom våre eiendommer. Dette vil gi en vesentlig forringelse av verdien på vår eiendom. Vi ønsker at grensa på 4 m opprettholdes.

De øvrige byggearbeidene som fremgår av meldingen, har vi ingen merknader til.

Dersom dere har interesse av å overta tomte 78/21, kan vi være villige til å vurdere det.

Det er innhentet erklæring om tillatelse fra naboer på 78/30 og 78/54 på at de samtykker/ikke har noen merknader på at det oppføres garasje inntil 1 meter fra felles grense.

Garasje som skal rives har en lengde på cirka 11 meter og ny garasje som skal oppføres har en lengde på 12 meter. Den flyttes nærmere grense mot 78/30 slik at ny garasje vil ikke gå lengre sørover enn den gamle gjorde. Minste avstand (0,4 meter) mot 78/21 blir det samme som den var for den gamle garasjen.

Planstatus: Kommuneplanens arealdel

Vurdering:

Garasjen er 50 m² og blir således definert som et mindre byggverk og kommunen kan da godkjenne at byggverket plasseres nærmere enn 4 meter er i nabogrense, jmfør Plan- og bygningsloven § 29-4 b).

Begrensningen på nabo på 78/21 som er en ubebyggt tomt er at annet mindre byggverk (opptil 50 m²) må plasseres minst 1,6 meter fra felles tomte grense, tilsvarende begrensning gjelder allerede i forhold til eksisterende garasje. Bolighus på 78/56 står cirka 5,8 meter fra felles tomtegrense og det innebærer uansett at en eventuell bolig må plasseres minst 2,2 meter fra felles tomtegrense i forhold til byggeavstand 8 meter mellom større byggverk. Begrensning for utnyttelse av tomten blir da ikke omsøkt garasje.

Tatt i betraktning av at det står en garasje med omtrent samme størrelse med samme avstand til tomtegrense fra før og at ny garasje vil være på samme plass med samme avstand finner man det forsvarlig å godkjenne omsøkte plassering selv om det har kommet inn merknad fra nabo eiendommen.

VEDTAK:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 20-2 gis herved det tillatelse omsøkte tiltak.

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

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 tillatelse 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 vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt nedenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jf plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Kopi til:
Erling Strand Kringengata 7 7504