



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN HOVDE SØR - 5015/66/531 - SAMMENBYGNING AV GARASJE OG BOLIG - MAGNUSSON THOMAS

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan Hovde Sør, ved sammenbygging av bolig og garasje på gnr. 66, bnr. 531.

Sakens bakgrunn og innhold

Thomas Magnusson søker om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde sør for å bygge sammen huset og garasjen på gnr. 66, bnr. 531. Avstanden mellom huset og garasjen er 2 meter. Overbygget følger garasjens lengde på ca. 8 meter, og skal ifølge søknaden romme en bod på ca. 13,4 m² samt et åpent overbygg på ca. 5,6 m².

Søknaden om dispensasjon begrunnes bl. a. med behov for mer lagringsplass og at en sammenbygging gjør at man unngår vindtunnellen mellom huset og garasjen. Alternativet til omsøkte tiltak er at søker må sette opp en frittstående bod, noe som estetisk ikke er like bra.

Tiltaket er allerede oppført. Søker mener at han har levert en søknad til kommunen langt tidligere enn den er mottatt (dato på søknad er 03.10.2017), og var visst nok i den tro at det var i orden så lenge han ikke hadde hørt noe fra kommunen. Etter at en fra kommunens side ble oppmerksom på utført arbeid som ikke var godkjent, ble det sendt forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr med mer. Det ble da levert søknad om dispensasjon.

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det har ikke kommet skriftlige merknader til saken, men det har vært en dialog med nabo Svensson og Jonermark på gnr. 66 bnr. 530. Svensson og Jonermark er kritisk til sammenbygging av bolig og garasje, men har ikke kommet med skriftlig merknad om dette. I den muntlige kommunikasjonen med nabo Svensson/Jonermark, har det kommet fram at tiltaket på naboeiendommen kan føre til mindre lys og utsikt for dem.

I bestemmelsene til reguleringsplan Hovde Sør, § 4, heter det at frittliggende garasjer eller carporter kan tillates utenfor byggegrensen. Når bolig og garasje bygges sammen, betinger det dispensasjon fra reguleringsplanen. Maksimal utnyttelsesgrad for denne tomta er 175 m².

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Med denne sammenbyggingen vil det bebygde arealet øke, men det overstiger ikke grensen på 175 m² i reguleringsplanen.

Herværende/omsøkte bolig er den eneste boligen i denne rekka av boliger i område B13 og B14 med frittliggende garasje. Etter rådmannens vurdering vil ikke en sammenbygging medføre vesentlige ulemper for nabo. Hensynet til likebehandling – både når det gjelder boliger i dette området av Hovde Sør, og tidligere praksis med dispensasjonsbehandling i denne reguleringsplanen - tilsier også at omsøkte tiltak bør innvilges.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynet bak bestemmelsen om at frittliggende garasjer/carporter inntil 45 m² kan oppføres utenfor byggegrensen, men ikke hvis de henger sammen med bolig, er reglene om minimumsavstand på 8 meter mellom boliger for å hindre brannspredning. I henhold til situasjonsskisse fra søker, er avstanden fra garasjen til nabogrensen 2 meter, det samme som for boligen. Minste avstand til bolig på nabetomt er 6 meter. Hensynet om brannvern blir følgelig ikke satt til side.

Alternativet til å etablere en bod i mellomrommet mellom garasje og bolig, er oppføring av en frittliggende bod, noe som trolig vil ha større ulemper for nabo. Etter en samlet vurdering, mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene.

Rådmannen anser ikke at selve tiltaket er søknadspliktig. Saken er dermed ferdig behandlet ved at det foreligger vedtak om dispensasjon.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Skisser planlagt/oppsatt garasje