

Plan, bygning og oppmåling

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Dato: 23.11.2012

TILLATELSE TIL TILTAK - ENEBOLIG - GNR. 66, BNR. 421 - FRANK OG MARIANNE KNUTSEN

Saksnr.: 2012/2725
Byggest.: Hovdeveien 33, 7130 BREKSTAD Gnr:66,
Vedt.nr.: Bnr:421
Saksb.h.: 12/115Kari-Anne Rørstad

Ans. søker: Rædergård Entreprenør AS
Tiltakshaver: Frank og Marianne Knutsen
Søknadsdato: 02.11.2012
Komplett dato: 23.11.2012

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 20.11.2012. Bekreftelse om nabosamtykke ble mottatt 23.11.2012

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

Søknaden gjelder oppføring av enebolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak. Nabo mot nord - eier av gnr. 66, bnr. 141 har skriftlig samtykket i plassering 3.0 m fra felles eiendomsgrense. Byggeavstand mot nabo er i samsvar med reguleringsplan. Nabo har gjort samtykket betinget av at tiltakhaver ivaretar brannkrav.

Det søkes dispensasjon fra byggegrense 4.0 m mot offentlig gangveg for plassering av bolig 3.4 m fra denne. Søker begrunner dette med at bolig på tomt 66/404 har fått dispensasjon til å sette opp sin garasje som er sammenbygd med boligen 1,5 meter fra grensen. Avstander mellom bygg på 66/404 og 66/421 blir over 8m.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav om maks 30% TU. Bebyggelse på tomt 66/421 gir TU på 32,5 %. Søker viser til at det innen Reksterberg III, er gitt BYA 40 %.

Med byggesøknaden følger søknad om ansvarsrett fra:

- Rædergård Entreprenør AS som søker ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder med unntak av innvendig sanitærarbeid
- Fosen VVS, som søker ansvarsrett for funksjonene PRO og UTF innen ansvarsområdet innvendige sanitærarbeider.

Planstatus: Reguleringsplan for Reksterberg boligområde

Planformål: Bolig

Vurdering:

Den aktuelle tomt gir utfordringer mht å plassere bebyggelse på grunn av sin form og på grunn av byggegrenserestriksjon mot fylkesveg. Overskridelsen av byggegrensen mot gangveg er kun på 0,6 m. Med vekt på at dispensasjonen gjelder mot gangveg, og at siktkrav i avkjørsel vil kunne opprettholdes, bør dispensasjon kunne innvilges.

Overskridelsen av krav til utnyttelsesgrad er marginal, og en har ingen merknader til dette.

Nabo mot nord har satt som vilkår for nabosamtykke at tiltakshaver isolerer etter brannkrav. Dette ble diskutert i sammenheng med at tiltakshaver opprinnelig ønsket å bygge nærmere nabogrensen enn det som var regulert. Nå når tiltakshaver bygger i samsvar med reguleringsplanen, kan ikke kommunen kreve brannskille mot nabo. Det er imidlertid informert om at de allikevel skal isolere garasjen, og en antar man med det mener isolering som tilfredsstillende branncellevegg. Sistnevnte blir imidlertid et forhold mellom naboene da kommunen ikke kan kreve dette.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis herved tillatelse til oppføring av omsøkte enebolig på gnr. 66, bnr. 421.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 gis samtidig dispensasjon fra byggegrense mot gangveg for plassering av bygg 3.4 m fra eiendomsgrense mot offentlig gangveg. Det gis samtidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til maks TU 30%

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.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor.

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

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler