

## **Plan, bygning og oppmåling**

Rædergård Entreprenør AS  
Industrigata 7  
7130 BREKSTAD

Dato: 12.06.2013

### **VEDTAK -RAMMETILLATELSE FOR BOLIG PÅ 1621/81/12 - RØSTADHAUGAN**

Saksnr.: 2013/1159  
Byggest.: Dr. Mjaalnds vei 13 Gnr:81, Bnr:122  
Vedt.nr.: 13/72  
Saksb.h.: Arne Nordgård

Ans. søker: Rædergård Entreprenør AS  
Tiltakshaver: Roar Brodersen  
Søknadsdato: 14.05.2013  
Komplett dato: 03.06.2013

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

#### **Saksopplysninger:**

Deres søknad om rammetillatelse er mottatt av kommunen den 23.05.2013.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato og 03.06.2013 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av bolig med garasje på gnr. 81 bnr. 122 i reguleringsplan for Røstadhaugan. Boligen har BYA på 192 m<sup>2</sup> og BRA på 217 m<sup>2</sup>. Det søkes også om dispensasjon for å plassere tak over inngang nærmere enn 4 meter fra tomtegrense og utnyttelsesgraden for tomten.

Overbygd inngangsparti er omsøkt 2,4 meter fra nabogrense mot 81/147.  
Utnyttelsesgrad for omsøkt tomt er satt til max 0,20 (reguleringsplan er fra 1980),  
utnyttelsesgrad er oppgitt til å bli 29 % BYA for tomten.

Naboer på gnr./bnr. 81/152, 81/147, 81/145, og 81/128 er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader til omsøkte tiltak fra Vidar Kløften på gnr. 81 bnr. 147:

*Plasseringen av boligen på tomten vil medføre at min uteplass foran min bolig blir fullstendig skyggelagt det meste av dagen. Det høyeste punktet på røstet blir liggende rett sør i forhold til min veranda. I og med at bygget er røstet motsatt vei i forhold til tilstøtende eiendommer, vil dette medføre enda dårligere lysforhold. Dette kan jeg ikke akseptere, da*

*alle de andre boligene på rekken er trukket helt tilbake i tomten slik at lysforholdene blir mest mulig likt for alle.*

*En dispensasjon fra Plan og bygningsloven blir ikke gitt fra min side.*

*Da tilstøtende eiendommer ble bygd, ble det gitt retningslinjer fra kommunen angående høyde, takvinkel og retning på røsting. Dette bygget vil skille seg voldsomt ut i forhold til dette, og har en helt annen byggestil som ikke passer inn blant de andre boligene på rekken, etter min mening.*

*Etter tidligere målinger som jeg selv har gjort, viser det seg at tomtene er mindre enn de oppgitte mål, som er beskrevet på kommunens kart. Dette kan medføre at bygget blir for bredt i forhold til tomten. Dette bør sjekkes ut.*

*Er i tvil om avstanden mellom boliger måles fra kledning eller fra gesimskasser og takutstikk. Vis det måles fra gesimskasser vil bygget uansett bli for bredt til tomten.*

Kommentar fra ansvarlig søker på nabomerknad:

*Ved å snu møneretning på huset vil en få samme høyde hele lengderetningen, noe som vil gi dårligere lysforhold for naboen. Ved befarig i område kan en ikke se at det er en ensartet stil når det gjelder utforming av bolig og møneretning. Vi har mottatt målebrev fra kommunen på tomta og der er det målsatt 16,1 m bredde i bakkant og 16 m i forkant. Vi planlegger gårds plass med samme høyde som Dr. Mjaalands vei, settes til høyde 0 her, og da blir høyde gulv i hovedetasje 3,05.*

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

Rædergård Entreprenør AS som søker ansvarsrett for SØK Ansvarlig søker og PRO Planlegging av tomt og byggegrupp, samt bygningsmessige arbeider i tiltaksklasse 1.

## **Planstatus: Reguleringsplan for Røstadhaugan**

### **Vurdering:**

Utnyttelsesgrad for omsøkte tiltak i forhold til gjeldene reguleringsplan og dens bestemmelser blir på 0,27 (beregnet i henhold til Byggeforskrift av 1969). De andre boligene i området har også oversteget utnyttelsesgraden og har en utnyttelsesgrad i samme område som omsøkt bolig.

Bebyggelse på tomten er i areal i normal område for eneboliger og er således ikke noe avvikende i nabolaget. Tatt dette i betraktning kan man akseptere at utnyttelsesgraden blir oversteget for denne tomten.

Boligen er plassert 4 meter fra nabogrensene, men overbygd inngangsparti kommer innenfor 4 meter fra nabo. Inngangspartiet er vist som et åpent areal som er understøttet og ligger delvis under terreng. Avstand mellom boligene blir målt ut fra boligenes fasadeliv, takutstikk og lignende som er mindre enn 1 meter blir ikke lagt til avstanden. Har utspringet større dybde

enn 1 meter skal avstanden økes med tilsvarende det utspringet overskrider 1 meter. Her er utspringet 1,6 meter og det betyr at 0,6 meter blir da lagt til. Begrensningen på nabotomt blir da 4,6 meter i stedet for 4 meter. Her er det også et åpent inngangsparti som er delvis nedgravd og har således lav brannverdi med liten spredningsfare.

Da det er et overbygd inngangsparti som er ikke er kledd igjen mot nabotomt og at det er delvis nedgravd anser man det som forsvarlig å dispensere fra plan- og bygningsloven § 29-4 for omsøkte inngangsparti.

Vedrørende røstingen for taket på boligen er omsøkt løsning den som gi minst skjerming på nabotomten, ved å snu røstingen ville det blitt en større skygge mot nabotomt.

Omsøkt bolig er tilpasset terrenget og at det er en smal tomt. Utformingen av boligen har tatt hensyn til tomten og de mulighetene den gir. Det gjør at den ville skille seg ut i forhold til de boligene som har tomter som er bredere og større. Boligen viser gode løsninger for adkomst og tilgjengelighet og utnyttelse av ute området. Finner omsøkt løsning for plassering og boligens utforming for å være i henhold til plan og bygningsloven og reguleringsplanen og dens bestemmelser.

## **VEDTAK:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra § 2 i reguleringsbestemmelsene for Røstadhaugen for utnyttelsesgraden på gnr. 81 bnr. 122. Max utnyttelsesgrad settes til 0,27.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra § 29-4 for oppføring av overbygd inngangsparti inntil 2,4 meter fra felles tomtengrense med vilkår:

- Overbygd inngangsparti blir ikke gjenkledd.

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 gis det rammetillatelse til omsøkte tiltak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 godkjennes søknad om ansvarsrett som innsendt del av byggesaken.

---

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 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 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. 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:

|                |                      |              |
|----------------|----------------------|--------------|
| Roar Brodersen | 7130                 | Brekstad     |
| Vidar Kløften  | Dr. Mjaalands vei 15 | 7140 Opphaug |