

Plan, bygning og oppmåling

Voll Arkitekter
Verftsgata 4
7014 TRONDHEIM

Dato: 19.06.2013

VEDTAK - RAMMETILLATELSE FOR FORRETNINGS OG BOLIGBYGG PÅ YRJARSGATE 20 - 1621/68/76 - BREKSTAD

Saksnr.: 2008/356
Byggest.: Yrjars gate 20, 7130 Brekstad Gnr:68, Bnr:76
Vedt.nr.: 13/77
Saksb.h.: Arne Nordgård

Ans. søker: Voll Arkitekter AS
Tiltakshaver: Aroma Holding AS
Søknadsdato: 27.05.2013
Komplett dato:

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om rammetillatelse er mottatt av kommunen den 29.05.2013.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder riving av et eksisterende bygg og oppføring av et kombinert bolig- og forretningsbygg med 16 leiligheter og et næringslokale fordelt på 3 etasjer på eiendommen gnr. 68 bnr. 76 i reguleringsplan for Brekstad sentrum.

Nytt bygg har BYA på 1082 m² og BRA på 1701,80 m² der boligmassen utgjør 1425,50 m².

Søknad om dispensasjoner.

1. Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense* for plassering av omsøkte bygg nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. Det søkes om å få plassere omsøkte bygg 1,5 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 68 bnr. 119.
2. Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot Yrjars gate da gjeldene byggegrense følger eksisterende bebyggelse som omsøkes revet. Nytt bygg er lagt inntil veg for å skape en hel linje som følger vegen.
3. Det søkes om dispensasjon fra § 3.3 Bebyggelsesplan da tiltaket er i henhold til intensjonene bak gjeldene plan og at det ikke er behov for videre detaljering samt at

Ørland kommune har gitt dispensasjon fra bestemmelsen ved utbygging av nytt kulturhus.

Naboer og gjenboere på gnr./bnr. 68/367, 68/43/0/1, 68/43/0/2, 68/43/0/3, 68/43/0/4, 68/43/0/5, 68/43/0/6, 68/43/0/7, 68/43/0/8, 68/43/0/9, 68/43/0/10, 68/43/0/11, 68/43/0/12, 68/43/0/13, 68/43/0/15, 68/41, 68/119, 68/10 er varslet på lovbestemt måte (utsendt 30.04.13). Det er innkommet merknader til omsøkte tiltak fra nabo på 68/119.

Merknad fra Fosen Rådgivning AS på vegne av Jørund A. Berg (datert 23.mai 2013, mottatt Ørland kommune 29.05.13, videresendt til Voll arkitekter 30.05.13):

Av siste nabovarsel, ser vi at avstand mellom de to eiendommene fortsatt er lagt til 1,5 meter. Berg er villig til å redusere krav til antall meter mellom eiendommene i forholdt til pbl § 70, som er på 4 meter. Han fastholder imidlertid at det skal være 2 meter, og ikke 1,5 slik nabovarslet viser. Redusert avstand til 2 meter skal i tilfelle kun gjelde mellom bygningene. For øvrige deler av eiendommen fastholdes 4- metersregelen.

Som grunnlag for krav om 2 meter, henvises det til vanskeliggjøring av nødvendig vedlikehold. I tilsvaret på tidligere klage har Voll påpekt at en stige kan settes opp med en vinkel på ca 74 grader. Anbefalt vinkel fra stigesenteret.no er 75 grader.

Vi viser til Arbeidstilsynets forskrift om Stillaser, stiger og arbeid på tak m.m, §55: En anliggende stige som ikke er festet i toppen skal under bruk ha en vinkel med horisontalplanet som ikke er mindre enn 65° og ikke større enn 75°.

Iht Arbeidstilsynets forskrift, vil stigen i dette tilfellet, med maksimal utnyttelse av avstanden på 1,5 meter mellom bygningen i absolutt beste fall ha kun én grads margin opp til maks-vinkel. Med tanke på at Voll har beregnet seg frem til ca 74 graders vinkel, mener vi dette blir alt for liten margin.

I tillegg vil dette tilfellet som sagt utnytte hele avstanden mellom bygningen ved plassering av stige. Dette vil også gjøre tilgang til og utførelse av arbeidet meget upraktisk.

Tilsvaret på innkommet merknad fra Voll arkitekter AS av 30.05.2013 (utdrag):

Redegjørelse merknad

Vi mener en byggeavstand på 1,5 m er tilstrekkelig til å få gjennomført vedlikeholdsarbeider på fasaden. Vi måler høyden på fasaden til ca. 5,2 m. Med en avstand på 1,5 m vil en stige kunne settes opp med en vinkel på ca. 74 grader. Se figur 1 (denne viser vinkel på 73,79 for en høyde på 5,171 og bredde 1,5). Stigesenteret (stigesenteret.no) anbefaler en vinkel på 75 grader. I tillegg vil det være mulig å benytte arbeidsplattform/bukk eller stillas/rullestillas. Nabomerknaden tas ikke til følge.

Tidligere behandling av tiltaket

Søknad om rammetillatelse for dette tiltaket har tidligere blitt omsøkt den 04.02.08.

De samme dispensasjoner ble omsøkt. Rammemetillatelse ble gitt av Planutvalget den 17.04.2008 med vilkår. Det var en del merknader fra naboer i forbindelse med søknaden, der i blant også merknad vedrørende avstand til nabogrense mot gnr. 68 bnr. 119. Det ble satt vilkår om at forslag til avstand fra nabogrense må fremlegges og godkjennes før igangsettingstillatelse. Planutvalget forutsatte at tiltakshaver avklarte de privatrettslige forhold til nabo i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket mot nabogrense.

Planutvalgets vedtak ble påklaget, men ble ikke tatt til følge. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet den 16.12.2008 kommunes vedtak av 17.04.2008, sak 08/11.

Den 16.04.2012 ble det søkt om endring av gitt rammetillatelse. Endringen gjaldt avstand til nabogrense mot sør (gnr. 68 bnr. 119) og det ble søkt dispensasjon fra plan- og bygningsloven (av 1985) § 70 for plassering av bygg 1,5 meter fra felles nabogrense i stede for i grensen. Tillatelse til endringen og dispensasjon ble gitt den 24.05.2012. Vedtaket ble påklaget av nabo på gnr. 68 bnr. 119 og klagen ble ikke tatt til følge og sent til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig klagebehandling. Fylkesmannen opphevet i brev av 12.11.2012 kommunens vedtak om dispensasjon da rammetillatelse i saken er bortfalt som følge av at det er gått mer enn tre år fra tillatelse ble gitt. Tiltaket måtte søkes på nytt og behandles etter ny plan- og bygningslov.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

Voll Arkitekter AS som søker ansvarsrett for SØK Ansvarlig søker og PRO Arkitektur i tiltaksklasse 2.

Planstatus: Reguleringsplan for Brekstad sentrum

Planformål: Kombinert bolig og forretning.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjoner

Bygning på gnr. 68 bnr. 119 er oppført helt i grensen mot gnr. 68 bnr. 76. Omsøkt bygg er omsøkt 1,5 meter fra felles tomtengrense og vil således komme 1,5 meter fra eksisterende bygning på nabotomta. Ansvarlig søker mener at 1,5 meter er nok til å få oppført bygget og til å få gjennomført vedlikeholdsarbeider på fasaden. Ved bruk av stige og/eller stillas er det nok plass til å utføre nødvendig vedlikeholdsarbeider som kan oppstå.

I forbindelse med rammesøknaden fra 2008 og behandlingen av denne, herunder søknad om dispensasjon fra pbl § 70 - avstand til nabogrense - skrev kommunen følgende:

"Administrasjonen mener imidlertid at man må akseptere bygging inn mot eiendomsgrensen i en sentrumsgate der dette ikke kommer i konflikt med andre forhold. Naboeiendommen er en forretningseiendom, og konfliktene med å bygge nær grense er dermed mindre enn dersom bygningen har vært et boligbygg. Selve leilighetene i 2 etg. er trekt ca 5,5 meter vekk fra nabogrensen."

Denne argumentasjonen står fortsatt. Dersom nabo senere ønsker å bygge på flere etasjer på eget bygg, kan nabo uansett ikke forvente å få tilsvarende byggeavstand som 1. etasje på dagens bygg da pbl § 29-4 også gjelder for nabo for fremtidige byggesøknader. Leilighetsetasjene vil derfor få tilstrekkelig luft/avstand mellom seg. Når det gjelder leilighetene fra 2. etasje og opp er disse omsøkt 5.5. m fra nabogrensen. Kommunen finner

derfor å akseptere at bygning plasseres 1.5 m fra nabogrense og innvilge dispensasjon fra kravet til nabosamtykket.

Overskridelse av byggegrense mot veg er utbetydelig og gjelder kun deler av bygg. Avstanden til eiendomsgrense mot kommunalt vegareal er på det minste 1 m, noe som er vurdert som tilstrekkelig.

I forhold til planens krav om bebyggelsesplan, har kommunen dispensert fra dette tidligere - bl.a. i forbindelse med oppføring av det nye kulturhuset. Behandling av bebyggelsesplan er tidkrevende, og ville forsinket tiltaket vesentlig. Det er så vidt kommunen er kjent med ingen planer om nybygg eller utbygging på de øvrige tomter i kvartalet som ville ha gjort en bebyggelsesplan mer nødvendig. Det pågår også arbeider med å endre reguleringsplan for Brekstad sentrum og omsøkte tiltak er i samsvar med intensjonen om å fortette sentrumsbebyggelsen.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for oppføring av forretning og boligbygg på gnr. 68 bnr. 76 inntil 1,5 meter fra nabogrense på gnr. 68 bnr. 119.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan for Brekstad sentrum § 3.3 Krav om bebyggelsesplan og fra reguleringsplanens byggegrense mot veg (Yrjarsgate) for forretning og boligbygg på gnr. 68 bnr. 76.

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

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 innvilges søknad om ansvarsrett som del av søknaden.

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 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:

Aroma Holding AS

Jørund Arnt Berg Hoff

7100 Rissa

7140 Opphaug