

Plan, bygning og oppmåling

Austrått Bygg Fosen AS
Hovde
7130 BREKSTAD

Dato: 11.07.2013

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE PÅ 1621/66/433 - REKSTERBERG

Saksnr.: 2013/1705
Byggest.: Reksterfaret 3C, 7130 BREKSTAD| Gnr:66, Bnr:433
Vedt.nr.: 13/86
Saksb.h.: Arne Nordgård

Ans. søker: Austrått Bygg Fosen AS
Tiltakshaver: Britt Paulsen og Jens Røttum
Søknadsdato: 09.06.2013
Komplett dato: 08.07.2013

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om ett-trinns søknadsbehandling er mottatt av kommunen den 13.06.2013.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato og 08.07.2013 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr. 66 bnr. 433 i reguleringsplan (detaljplan) for Reksterfaret, Reksterberg.
Boligen har BYA på 175 m² og BRA på 158 m², garasjen har BYA på 63 m² (garasjerommet utgjør 46,2 m²) og BRA på 51,8 m².

Boligen er omsøkt plassert 3,6 meter fra tomtegrense mot gnr. 67 bnr. 103 og det er innhentet erklæring om samtykke fra nabo på gnr. 67 bnr. 103 til oppføring av bolig inntil 3,5 meter fra felles grense. Garasjen omsøkes plassert 1,0 meter fra tomtegrense mot gnr. 67 bnr. 232 og det er innhentet erklæring om samtykke fra nabo på gnr. 67 bnr. 232 til oppføring av garasje inntil 0,8 meter fra felles grense.

Dispensasjoner:

1. Det søkes om dispensasjon for plassering av garasje mot snuplass, garasje plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot 66/205.
2. Det søkes om dispensasjon for plassering av hushjørne nærmere vei enn 5 meter.

3. Det søkes om dispensasjon for plassering av hushjørne nærmere enn 4 meter mot nabogrense til 67/103.

Naboer på gnr./bnr. 66/432, 67/232, 67/166, 67/103 66/298, 66/325/0/1, 66/325/0/2, 66/325/0/3 er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Steinar Uddu. sivilarkitekt som søker ansvarsrett for PRO Arkitektur i tiltaksklasse 1
- Fremstad A/S som søker ansvarsrett for PRO/UTF Grunnarbeid, landskapsutforming, vannforsynings og avløpsanlegg i tiltaksklasse 1
- Gjul & Rabban som søker ansvarsrett for PRO Konstruksjonssikkerhet betongarbeid og UTF Murarbeid, grunnmur og støpt plate i tiltaksklasse 1
- Austrått bygg fosen a/s som søker ansvarsrett for PRO Bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, oppmålingsteknisk prosjektering og UTF Tømrerarbeid, våtrom, ventilasjon i tiltaksklasse 1
- Fosenhus A/S som søker ansvarsrett for KONTROLL Uavhengig kontroll byggtetthet og våtrom i tiltaksklasse 1
- Sverre Pettersen AS som søker ansvarsrett for PRO og UTF Gulvvarme og sanitæranlegg i tiltaksklasse 1

Planstatus: Reguleringsplan (detaljplan) for Reksterfaret, Reksterberg, formål bolig

Vurdering:

Dispensasjoner:

1. Garasje omsøkes plassert 1 meter fra eiendomsgrense for snuplassen. Såfremt det ikke blir oppført takutstikk som går inn på snuplassen og er til hinder for kjøretøy anses det som uproblematisk at garasjen plasseres så nær snuplassen.
2. Boligen omsøkes plassert 3,5 meter fra vei. Dette gjelder et hjørne av boligen så arealet som kommer nærmere enn 5 meter fra veg blir ganske lite. Boligen er i enden av gata og har ikke så mye trafikk så plasseringen vil ikke medføre siktproblemer. Å gi dispensasjon til omsøkte plassering anses som greit. Tiltakshaver må være klar over at kommunen ikke vil ta ansvar for eventuelle skader eller ulemper som kan komme av nødvendig vedlikehold og drift av vegen (f.eks. snøbrøyting) når man plasserer bolig så nær den kommunale vegen.
3. Boligen plasseres 3,6 meter mot nabogrense 67/103. Det er innhentet erklæring om samtykke fra nabo til å plassere boligen 3,5 meter fra felles tomtegrense. Da det er god avstand til naboens bolig og at det ikke er noen vinduer som kommer nærmere enn 4 meter fra grense anser man det som greit at boligen plasseres som vist på situasjonsplanen.

Garasjen plasseres nærmere enn 8 meter fra bygning på gnr. 67 bnr. 232. Da bygningen er over 50 m² kan den ikke plasseres nærmere enn 8,0 meter uten at det treffes særlige

branntekniske tiltak. Garasjen kan plasseres som omsøkt hvis bygningene er skilt med branncellebegrensende bygningsdeler eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som til sammen gir samme brannmotstand. Nabobygning er oppført i mur og har ikke vinduer mot omsøkt garasje. Hvilken brannmotstand nabobygningen har er ukjent, så tiltak bør utføres på garasjen for å være sikker på at tiltaket tilfredsstiller forskriftens krav vedrørende tiltak mot brannspredning mellom byggverk.

Boligen ligger innenfor gul sone i siste støykart for kommunen. Rapport i forbindelse med støy og tiltak som må gjøres er under utarbeidelse og var ikke klar ved behandling av søknaden. Boligen må utformes slik at den tilfredsstiller de krav som kommer i forbindelse med denne rapporten.

Steinar Uddu, sivilarkitekt gis lokal godkjenning som ansvarshavende for PRO Arkitektur i tiltaksklasse 1 med bakgrunn i tidligere lokale godkjenninger innen fagområdet og tiltaksklasser.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan (detaljplan) for Reksterfaret, Reksterberg og dens bestemmelser for oppføring av garasje inntil 1 meter fra grense mot snuplass og for oppføring av bolig 3,5 meter fra veg og 3,6 meter fra nabogrense mot 67/103, under forutsenning av kommunen er skadesløs for eventuelle skader/ulempes som kan komme av nødvendig vedlikehold og drift av vegen (f.eks. snøbrøyting) når man plasserer bolig og garasje så nær den kommunale vegen.

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

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 innvilges søknader 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.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Kopi til:

Britt Paulsen og Jens Røttum Reksterfaret 23 B 7130