

Plan, bygning og oppmåling

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgt. 40
7011 Trondheim

Dato: 24.05.2012

TILLATELSE TIL TILTAK - RAMMETILLATELSE ENDRET PROSJEKT - FORRETNINGS/LEILIGHETSBYGG - YRJARS GT. 20 - AROMA HOLDING AS

Saksnr.:	2008/356	Ans. søker:	Voll Arkitekter AS
Byggest.:	Yrjars gate 20, 7130 Brekstad Gnr:68, Bnr:76	Tiltakshaver:	Aroma Holding AS
Vedt.nr.:	12/52	Søknadsdato:	13.04.2012
Saksb.h.:	Kari-Anne Rørstad	Komplett dato:	16.04.2012
			18.05.2012 (nabomerknad)

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om endring av tidligere gitt tillatelse, rammetillatelse, er mottatt av kommunen den 16.4.2012.

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

Søknaden gjelder endring av tidligere gitt rammetillatelse av 17.04.08. Endringen gjelder avstand til nabogrense mot sør - gnr. 68, bnr. 119.

I opprinnelig søknad fra 2008 var bygg vist vegg i vegg med bygg på 68/119. Da det ikke ble mottatt nabosamtykke til slik plassering, valgte kommunen å gi foreløpig dispensasjon fra generell byggeavstand på 4 m, med vilkår om at forslag til avstand fra nabogrense måtte fremlegges og godkjennes administrativt av kommunen i god tid før søknad om igangsettingstillatelse. Planutvalget forutsatte at tiltakshaver avklarte de privatrettslige forhold til nabo i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet mot nabogrense. Det ble altså ikke gitt dispensasjon for spesifikk avstand i dette vedtaket.

Gjennom senere dialog mot nabo, er det ikke kommet fram til enighet om byggeavstanden. Nabo - gnr. 68, bnr. 119 - har som ledd i nabovarslingen fremmet merknad til søknad om dispensasjon/revidert byggesøknad i brev datert 3.5.2012. Nabomerknad ble fremmet etter utløp av frist for merknad, men kommunen velger allikevel å vurdere denne. Merknaden som er fremmet av Svein Arne Grøntvedt på vegne av nabo lyder:

"Berg mener at det i forhold til loven om eiendomsgrenser og brannforskrifter ikke bør bygges nærmere enn 2.5 m.

I det nabo ikke har samtykket i bygningens plassering mot nabogrense, fremmes det derfor søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 (lov av 14.juni 1985 nr. 77) for plassering av bygg 1.5 m fra nabogrense mot sør. Jamfør § 70, pkt. 2 kan "kommunen godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i 1. ledd (4 m) eller i nabogrense a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller..."

Det er i følge søker uheldig at avstanden blir større enn 1.5 m. Dette vil i så fall resultere i et større restareal som vil bli vanskelig å ta i bruk. I tillegg påpeker søker at opplevelsen av gaterommet og inntrykket av Yrjarsgate som sentrumsgate vil bli svekket. Byggearbeidene og senere vedlikeholdsarbeider vil bli gjennomført på egen tomt, og andre krav til bebyggelsen som f.eks. brannkrav vil bli ivaretatt og dokumentert i det videre arbeidet.

Vurdering:

I følge pbl § 7 kan kommunen når særlige grunner foreligger, og dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelser i denne lov.

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. etg på dagens bygg da pbl § 70 også gjelder for nabo for fremtidige byggesøknader. Leilighetsetasjene vi derfor få tilstrekkelig luft/avstand mellom seg. Når det gjelder leilighetene fra 2. etg og opp er jo disse omsøkt hele 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.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (lov av 14.juni 1985 nr. 77) §§ 7 og 95 a gis herved dispensasjon fra § 70, pkt 2 med tilhørende tillatelse til endring av tidligere gitt rammetillatelse av 17.4.08 for plassering av forretnings/boligbygg 1.5 m fra nabogrense mot sør.

Begrunnelse: Den delen av bygningen som plasseres mindre enn 4 m fra nabogrensen er et forretningsbygg tilsvarende bygningen på gnr. 68, bnr. 119. Lovens intensjoner med 4-metersregelen, som f.eks. tilfredsstillende lys og luft mellom bygninger blir derfor mindre relevant. Lyskrav ivaretas for begge bygg ved vindu ut mot gata. En større byggeavstand ville medført et restareal mellom bygningene som hadde vært vanskelig å utnytte. Øvrige lovkrav, som f.eks. brannsikkerhet mellom bygg vil ivaretas i prosjekteringen.

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 § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96. 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 i forbindelse med igangsettingstillatelse.

Klageadgang

Parter med rettslig klageinteresse har klagerett på vedtaket jf. pbl § 15 og forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra orientering om vedtak er mottatt parten.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler