

## **Plan, bygning og oppmåling**

Rædergård Entreprenør AS  
Industrigata 7  
7130 Brekstad

Dato: 15.05.2013

### **VEDTAK - OPPFØRING AV TILBYGG VERKSTEDHALL PÅ 1621/68/101 - ØRLAND BIL**

|                                                       |                                      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Saksnr.: 2013/1119                                    | Ans. søker: Rædergård Entreprenør AS |
| Byggest.: Fjæraveien 2, 7130 BREKSTAD Gnr:68, Bnr:101 | Tiltakshaver: Ørland bil AS          |
| Vedt.nr.: 13/53                                       | Søknadsdato: 22.04.2013              |
| Saksb.h.: Arne Nordgård                               | Komplett dato: 14.05.2013            |

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 22.04.2013.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg verkstedhall og riving av deler av et eksisterende bygg på gnr. 68 bnr. 101 i reguleringsplan for Brekstadbukta - Bruholmen.

Tilbygget har 600 m<sup>2</sup> BYA og 580 m<sup>2</sup> BRA, bygg som skal rives har BYA på 236 m<sup>2</sup>. Gesimshøyden for tilbygget er på 7,7 meter.

Bestemmelsene til området for tiltaket tilsier bruk for kombinert bolig og forretningsformål og § 4 b gir maks gesimshøyde 6 meter og reguleringsplanen gir maks utnyttelse for tomten til å være U=0,20.

Omsøkt tiltak er ikke i henhold reguleringsplanen og § 4 b i reguleringsbestemmelsene. Det søkes dermed dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Reguleringsplanen er sist stadfestet 10.11.83 og bestemmelsene følger bygningsloven av 1965. Dette medfører at utnyttelse av tomten blir beregnet i forhold til bygningslov av 65:

## Kap 25 - Utnyttingsgrad -

### 1 Definisjon:

forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, parkvann eller elv, maksimalt 10,0 m.

### 2 Beregning av utnyttingsgraden:

(Utdrag) Ved beregning av utnyttingsgraden for større områder som omfatter flere typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter o.l. regnes med til brutto grunnareal.

Hvis man legger dette til grunn blir utnyttelsesgraden for tomten etter tilbygget på 0,32 ikke 0,37 som det søkes dispensasjon for.

Naboer og gjenboere på 68/146,118 (samtykker i tiltaket), 68/37, 68/25, 68/335 og 68/33 er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

Sverre Pettersen AS for PRO og UTF innvendig sanitæranlegg i tiltaksklasse 1.

Firesafe AS for PRO brannkonsept i tiltaksklasse 3.

Miljö og sikkerhetsrådgivning limited for PRO miljøkartlegging for riving av deler av eksisterende bygg i tiltaksklasse 1.

Fosenkraft installasjon AS for PRO og UTF brannvarsling og ledelys i tiltaksklasse 2.

Rædergård Entreprenør AS for PRO og UTF gravearbeider, riving, bygningsmessige arbeider i tiltaksklasse 2.

Fosen ventilasjon AS for PRO og UTF ventilasjon i tiltaksklasse 2.

Einar Brekstad AS for kontroll bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk i tiltaksklasse 2.

Brannrådgiverne AS for kontroll brannsikkerhet i tiltaksklasse 3.

Ansvarsforholdet i forhold til kontroll med brannsikkerhet ble endret til fordel for Brannrådgiverne AS. Einar Brekstad AS har ikke kontroll brannsikker. Revidert gjennomføringsplan av 14.05.13 gjelder for kontroll.

## **Planstatus: Reguleringsplan for Brekstadbukta - Bruholmen**

### **Planformål: Kombinert bolig og forretningsformål**

### **Vurdering:**

Reguleringsplanen er over 30 år gammel og det har vært en del revisjoner og dispensasjoner fra planen. Forholdet som det søker dispensasjon er økning på gesimshøyden på 1,7 meter med et flatt tak. Et bygg i henhold til reguleringsbestemmelsen og med saltak ville ha fått en større mønehøyde og dermed større total høyde enn omsøkte bygg. Naboers utsikt blir ikke noe vesentlig forringet da det sto et bygg der fra før og det er bra avstand mellom nytt tilbygg og nabo.

Arealet for bebyggelsen øker med 364 m<sup>2</sup> som gir en økning i U på 0,07 for arealet på tomten. Utnyttelsesgraden på tomten var fra før på 0,25. For industriområdet er U satt fra

0,15 til 0,5. I nyere planer settes utnyttelsesgraden på arealet betydelig høyere for å få best mulig utnyttelse av areal i sentrumsnære strøk. Ved å innvilge dispensasjon for å øke utnyttelsen på tomten er dette i tråd med kommunens intensjon om å utnytte arealressursene best mulig. Naboer har heller ikke kommet med noen merknader i saken.

Med bakgrunn i overnevnte finner man det forsvarlig å innvilge dispensasjon for oppføring av tilbygg med en gesimshøyde på 7,7 meter og med en utnyttelsesgrad på 0,32.

#### **VEDTAK:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsplan for Brekstadbukta - Bruholmen for tomteutnyttelse for eiendommen gnr. 68 bnr. 101. U for tomten blir 0,32.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra § 4 punkt b i reguleringsbestemmelsene for Brekstadbukta - Bruholmen for oppføring av tilbygg med gesimshøyde 7,7 meter på eiendommen gnr. 68 bnr. 101.

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

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 godkjennes de søknader om ansvarsrett som er innsendt som 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 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.

Med hilsen

Arne Nordgård  
avdelingsingeniør

Kopi til:  
Ørland bil AS   Fjæraveien 2   7130