

R.f.	Utvalg	Motedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Planutvalget	01.09.98	98/00821-4	084/98

Saksbehandler: Edgar Oksvold

Thore Bakken - garasje - lagerbygg

Vedlegg:

Søknad om byggetillatelse dat. 13.07.98

Tegninger dat. 11.07.98

Merknader fra nabo Sigmund Dehlin.

Sakens bakgrunnen og innhold:

Det søkes om tillatelse til å føre opp en garasje/lagerbygning på 185 m² på boligtomten gnr. 32, bnr. 63. Planutvalget har tidligere gitt dispensasjon fra byggeavstand til veg slik at bygget kan plasseres 6,5 m fra midtlinje veg. Området er nettop regulert og kommunestyret godkjente planen i møte den 23.07.98.

Bygget skal føres opp som tilbygg til eksisterende garasje og vil få en avstand til nabogrense på 6 m mot øst og 2 m mot sør.

Det er innkommet merknader til byggesaken fra eieren av naboeiendommen gnr. 32, bnr. 70. Det vises i denne forbindelse til skriv dat. 31. juli 1998.

Til adkomst skal nyttes eksisterende avkjørsel fra kommunal veg til bolig og eksisterende garasje.

Reguleringsbestemmelsene for området gir tillatelse til å føre opp garasje med 1 etasje og maksimalt areal på 50 m². Den omsøkte garasjen blir sammen med eksisterende garasje på 230 m² og blir derved vesentlig større enn reguleringsbestemmelsene tillater. Dette tilsier at det må gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene dersom tillatelse skal gis. Avstand til eksisterende bolighus blir 10,7m.

Vurdering:

Dette bygget er vesentlig større enn det som er forutsatt i ved regulering av området. Om bygget skal regnes som næringsbygg kan diskuteres, men området er i dag regulert som boligområde, og det er satt en øvre begrensning på uthus på maks. 50 m². Denne reguleringen er tross alt foretatt nå nylig og før tiltakshaver overtok eiendommen. Hadde denne søknaden vært innkommet for noen måneder siden så ville ikke området vært regulert og det hadde da ikke vært noen begrensinger på bygningens størrelse.

Det er oppgitt at bygget vil komme 2 m fra nabogrense mot sør. For at kommunen kan gi tillatelse til dette må eier av naboeiendommen gi skriftlig tillatelse til at bygget kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m.

Til de innkomne merknadene vil en gi følgende uttalelse:

Til uttalelsen om at bygget er oppgitt å være et næringsbygg kan en bare henvise til søknad om tillatelse til tiltak hvor det er oppgitt at bygget skal være en garasje/lagerbygg. Tiltakshaver har selv sagt at han skal lagre utstyr som blir brukt i hans yrke som selvstendig næringsdrivende i byggebransjen, og en vil si at det må være bedre at slikt utstyr lagres innendørs enn at det skal bli liggende ute. En vil etter dette betrakte bygget som en kombinasjon av privat garasje og lagerbygg i tilknytning til næring.

Det påpekes at bygget får en stor høyde som ikke kan godkjennes i et boligområde. Byggets høyde til møne blir knapt 8 m, mens plan- og bygningslovens § 70.1 tillater en bygning på inntil 9 m. Det er ikke satt noen egne begrensinger i reguleringsbestemmelsene for høyde på bygningene.

Det klages også på at det allerede er utført gravearbeider på tomten og at massene er lagt i deponi på nersiden av veien mot fjerde.

Når det gjelder slike arbeider så sier plan- og bygningslovens § 93 at vesentlige terrenginngrep krever søknad og tillatelse. Forskrift om saksbehandling og kontroll § 7 definerer dette slik at det kreves søknad når terrenginngrep fører til mer enn 1 m avik fra opprinnelig terrengnivå.

Arealet hvor massene er utfyllt er i reguleringsplanen avsatt til byggeområde allmenntillegte formål - naust, og er ikke som bemerkt i klageskrivet avsatt til våtmarksområde. Hvordan området skal detaljplanlegges er ikke avklart, men må nødvendigvis avklares før det blir utbygging av naust i området. En ser ikke bort i fra at en utfylling som den som er utført her vil bli nødvendig for at området kan nyttes som reguleringsplanen forutsetter. En vil også nevne at etter det en kan se så er dette området brukt som fyllplass for grave- og sprengningsmasser i lengre tid da det området lenger vest også er utfyllt.

Når det gjelder tomten hvor massene er fjernet så ser en ikke at det her er gjort den helt store skaden. Om søkeren ikke får godkjent det omsøkte bygget så kan han søke om å få utvide gårdsplassen, og dette skulle det vel være en stor mulighet at søkeren får godkjent.

Det vises også til at området er regulert til boligområde og at det derfor ikke kan godkjennes næringsbygg i området. Det er vel klart at deler av bygget vil bli brukt til næringsvirksomhet, men deler vil også bli brukt som privat garasje og uthus. Hvor streng en skal være med å totalforby bygninger til slike formål fordi området er regulert til boliger må bli en avgjørelse som planutvalget får ta, men en er av den mening at en bør se forskjellig på slike små boligområder utenfor sentrum og sentrumsnære boligområder.

Det påpekes at byggets størrelse og høyde vil gjøre bygget svært dominerende i terrenget og vil skjerme for utsyn til sjøen fra klagers eiendom. Når det gjelder høyden så er det vanskelig å finne lovhemmel til å forlange denne redusert da loven tillater bygning på 9 m mot omsøkte bygg som er 8 m. Når det gjelder størrelsen så er bebygd areal vesentlig større enn det reguleringsbestemmelsene tillater. Bestemmelsene tillater garasje/uthus på inntil 50 m² mot det omsøkte bygget som får et totalt bebygd areal på 230 m². Det er klart at det må gis en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene dersom bygget skal tillates oppført, men en ser ikke det helt store problemet med å gi en slik dispensasjon i dette området. Utsikten fra eiendommen gnr. 32, bnr. 70 vil klart bli noe redusert noe på grunn av dette bygget, men en kan vel ikke forutsette

at en aldri vil få bygninger eller andre innretninger foran egne boliger. Det vil fortsatt være meget bra utsikt fra denne boligeiendommen.

Det klages også over at vegen i området ikke er dimensjonert til å tåle den belastningen som et slikt bygg vil påføre vegen.. Til dette kan en bare uttale at vegen er privat men det er kommunen som utfører vedlikehold og driftsavdelingen opplyser at denne vegen har minst like god kvalitet som andre kommunale vegger . Det er ikke fastsatt noen spesiell vektbegrensing slik at vegen er godkjent for biler med et aksestrykk på 8 tonn.

At vegen er smal kan en være enig i, men vegen er fullt brukbar for slik transport som denne bygningen vil påføre den, og en vil ikke anbefale at vegens standard brukes som hjemmel for ikke å tillate bygget oppført.

Til sist er det henvist til at det er gjort oldtidsfunn i området, og at en derfor ikke kan godkjenne søknad om byggetillatelse. De områdene som er fredet p.g.a. slike funn er inntegnet på kart og tomten gnr. 32, bnr. 63 er ikke omfattet av fredningen.

Oppsummering:

Etter ovennevnte vurdering av søknad om tiltak vil en anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for boligområdet Ervikbukta og tillate at omsøkte bygning blir oppført. En vil ikke anbefale at det tas hensyn til de innkomne merknader til eier av eiendommen gnr. 32, bnr. 70. Det må imidlertid settes krav om at eier av naboeiendommen mot sør gir skriftlig tillatelse til at bygget kan plasseres 2 m fra eiendomsgrense. En vil også anbefale at det gis tillatelse til utfylling på arealene som er avsatt til allmennyttige formål, men det må settes en begrensning for hvor mye utfylling som kan tillates. Det bør ikke tillates mer fylling enn det som er nødvendig for å ta området i bruk til det reguleringsplanen forutsetter.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Ervikbukta pkt. 2C og godkjennerr søknad om byggetillatelse dat. 13.07.98 for garasje/lagerbygg på eiendommen gnr. 32, bnr. 63. Det gis også tillatelse til å legge gravemasser på nordsiden av vegen.

Tore Bakken godkjennes som ansvarshavende for kodene SØK 210.1, PRO 200.1, KPR 200.1, SAM 210.1, UTF 200.1, UTF 140.1, KUT 140.1 og KUT 200.1.

Merknader fra Sigmund Dehlin tas ikke til følge.

Godkjenningen er gitt på følgende vilkår:

1. Byggearbeidet må i sin helhet utføres etter gjeldende forskrifter, plan- og bygningslov. Byggets ansvarshavende er ansvarlig for at forskrifter og pålegg fra bygningskontrollen følges fullt ut.
2. Bygningens plassering og høyde skal kontrolleres og godkjennes av kommunen.

3. Bygget må plasseres min. 4 m fra nabogrense. I motsatt fall må nabo gi skriftlig tillatelse til at garasjen kan plasseres nærmere.

Planutvalgets behandling:

Det ble foretatt befarings.

Planutvalgets innstilling/vedtak:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.