ØRLAND KOMMUNE

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	13335/2020/15/23/SVEMOR	02.07.2020

VEDTAK: TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE - 15/23

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3996	**Ansvarlig søker:**	
Eiendom, gnr/bnr:	15/23	**Tiltakshaver:**	John K. Baardsgaard og Renate Lindbak
Vedtak nr.:	20/275	**Søknadsdato:**	08.05.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	**Komplettdato:**	08.05.2020

Dokumenter i saken:
Søknad med vedlegg mottatt 08.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:
Søknaden gjelder oppføring av garasje på 49,9 m^2 BYA og 44,1 m^2 BRA i en etasje og flatt takpå eiendommen gnr. 15 bnr. 23. Tiltakshaver er John Kolbjørn Baardsgaard og Renate Lindbak. Kystplan AS har bistått dem med søknaden. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Den 14.10.2019 mottok kommunen melding om tiltak unntatt for søknadsplikt for oppføring av garasje. Det var den gang snakk om garasje med saltak. Kommunen antar derfor at dette tiltaket utgår, og erstattes av søknad mottatt 08.05.2020.

Planstatus:
Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Karlestrand-Mebostad, *planID 16270038*. Arealformålet er boligbebyggelse og tiltaket er i tråd med arealformålet. § 7 i reguleringsbestemmelsene sier at bygninger skal ha saltak for denne tomten. Videre står det at bygningsmyndigheten kan godkjenne andre taktyper.

Vurdering:
Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

Nabovarsling
I forbindelse med søknaden for ombygging av eneboligen, ble det også nabovarslet garasje. Den gang ble det mottatt nabomerknader, datert 29.08.2019, som spesifikt pekte på garasjen. Det er gjennomført ny nabovarsling 24.04.2020 via Altinn. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader det siste nabovarselet. Kommunen legger siste nabovarsel til grunn for den videre vurderingen.

Plassering av tiltaket
Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav b) åpner for at kommunen kan godkjenne at mindre tiltak som garasjer inntil 50 m^2 plasseres nærmere eiendomsgrensen. Den skal her plasseres 1,2 meter fra eiendomsgrensen.
Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan og kommuneplan.
Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.
Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare
Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø
Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for tiltaket.

Adkomst
I plankartet for reguleringsplanen er det for enkelttomter anvis med piler for avkjørsel fra offentlig vei. For gnr/bnr. 15/23 er avkjørsel ikke vist med pil. Det er på plankartet inntegnet en garasje på nordøstsiden av boligen, vist som «G». Det er nærliggende at adkomsten til garasjen også går fra samme side av tomta. Tiltaket gir derfor ikke endret adkomst.

Vann og avløp
Det skal ikke legges inn vann i garasjen. Vann- og avløpssituasjonen endres ikke.

Kulturminner
Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Ansvarsrett
Tiltaket gjelder oppføring av garasje under 50 m^2 som er under 4 meter høy og det er ikke krav om ansvarsrett jf. pbl. § 20-4 og SAK10 § 3-1, 1. ledd bokstav b).

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2
Reguleringsbestemmelsene § 7 åpner for at bygningsmyndigheten kan tillate andre takformer enn saltak. Dette vil bero på en konkret vurdering ut i fra garasjens beliggenhet, utforming og endringer av byggehøyder. En slik vurdering vil derfor ikke gi presedens for senere søknader. Selv om det ikke foreligger noen nabomerknader til ombygging av taket, skal kommunen likevel gjøre en egen vurdering. Det er god avstand til andre bolighus i området. Selv om garasjen bygges med flatt tak i stedet for saltak, vil ikke det i seg selv påvirke sol-, lys- og utsiktsforholdene til omkringliggende områder endres særlig negativt. 19.09.2019 ga kommunen tillatelse til ombygging av 2. etg. av eneboligen til flatt tak. Garasjen blir tilpasset boligen som også har flatt tak og bygningene på tomten vil fremstå som ensartet. Kommunen vurderer at flatt tak slik som omsøkt i dette tilfellet kan godkjennes innenfor de rammer som er satt i reguleringsplanen. Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Vedtak:
Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av garasje med flatt tak på eiendommen gnr. 15 bnr. 23. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

Generelle, lovbestemte vilkår:
1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:
Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:
Statens kartverk sin fagstandard «Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2/ Tettbygd/ utbyggingsområde.

Merknad:
Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:
Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for

klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

John Kolbjørn Baardsgaard	Karlestrandveien 3 A	7160	Bjugn
Renate Lindbak	Karlestrandveien 3 A	7160	Bjugn