

Inge Lerstad

Auskaret 3  
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.  
17675/2020/159/90/ARNNOR

Dato  
22.07.2020

### VEDTAK - OPPFØRING AV GARASJE PÅ 159/90 - NORDOMVEIEN 45

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

|                          |               |                       |              |
|--------------------------|---------------|-----------------------|--------------|
| <b>Saksnr.:</b>          | 2020/5224     | <b>Tiltakshaver:</b>  | Inge Lerstad |
| <b>Eiendom, gnr/bnr:</b> | 159,90        | <b>Søknadsdato:</b>   | 31.05.2020   |
| <b>Vedtak nr.:</b>       | 20/340        | <b>Komplett dato:</b> | 25.06.2020   |
| <b>Saksbehandler:</b>    | Arne Nordgård |                       |              |

#### Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 25.06.2020 ligger til grunn for behandlingen.

#### Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av garasje på fritidseiendommen gnr. 159 bnr. 90 - tomt 6 i reguleringsplan for Nordhavna, Kråkvåg. Eiendommen er ubebygd, men naboeiendommen gnr. 159 bnr. 14 er bebygd med en fritidsbolig som omkranses av den ubebygde eiendommen slik den fremstår som en fritidseiendom.

Garasjen har BYA på 28,8 m<sup>2</sup> og BRA på 25,6, gesimshøyde 2,322 meter og mønehøyde 3,83 meter.

Det søkes om dispensasjon for gesimshøyden og krav om torvtak for garasjen.

Reguleringsbestemmelsene for Nordhavna Kråkvåg § 1 Byggeområder:

4) Uthus/bod skal ha maksimal gesimshøyde 2,0 m

6) Alle byggene på området skal utføres med torvtak, også uthus/boder, naust

Søknad om dispensasjon:

*Søker ned dette om dispensasjon fra Nordhavna reguleringsplan. Tiltak: enkel garasje 28,8 kvadratmeter. Dispensasjonssøknaden gjelder høyde på garasjen. Gesimshøyde vil bli 2 meter og 32 cm. Dispensasjonssøknaden gjelder også planlagt steingrøtt Decra tak.*

*Behovet for garasje er erfart. Værforholdene tilsier at trygg oppbevaring av hageredskap, båt, sykler og hagemøbler til tider er stor. Vær og vindforhold er til tider heftig. Tiltaket er også et ledd i et planlagt snarlig tilbygg på hytten utover høsten. Oppbevaring av følsomme materialer vil da være kjærkommet. Vi vil senere komme med byggesøknad for dette.*

#### **Planstatus:**

Reguleringsplan for «Nordhavna» Kråkvåg, Fritidseiendom

#### Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr.159/13, 159/2, 159/14 og 159/77 som har samtykket til tiltaket. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

#### Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert 4,0 meter fra nærmeste eiendomsgrense.

Tiltaket er vist plassert 10 meter fra vegmidte. Byggegrense veg er ikke vist i reguleringsplanen eller satt i bestemmelsene, byggegrense 15 meter fra legges til grunn.

#### Adkomst

Eksisterende adkomst til fritidsbolig blir brukt.

#### Vann og avløp

Vann skal ikke legges inn.

#### **Vurdering:**

Det søkes om oppføring av garasje på fritidseiendommen og bestemmelsene for bod/uthus legges til grunn. Garasjen er over fastsatt gesimshøyde og har ikke torvtak så tiltaket betinger derfor dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for å kunne gjennomføres. Det er ikke vist byggegrense veg i planen og det er heller ikke satt noen avstand til den kommunale vegen i bestemmelsene, den generelle byggegrense kommunal veg på 15 meter fra vegmidte legges derfor til grunn.

#### Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

#### Gesimshøyde maksimal 2,0 meter

Garasjen blir liggende mellom vegen og fritidsboligen på et flatt område. Det vil derfor ikke komme høyt i terrenget og bli fremtredende i landskapet. En økning på 32 cm på gesimshøyden vil ikke gi vesentlig utslag i området ettersom eksisterende fritidsbolig er høyere. Hensynet bak bestemmelsen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en litt høyere gesimshøyde enn tillatt for garasjen på omsøkte plass. Dispensasjon kan da gis.

### Torvtak

Det er tidligere innvilget dispensasjon for bestemmelsen om torvtak. Bebyggelsen i planområdet har stort sett ikke torvtak, det er et naust/uthus som har torvtak. Vanlig grått tak vil være mer i samsvar med hva som er i området. Torvtak vil ikke gi enhetlig taktype for nærområdet og heller være et fremmedelement. Hensynet (enhetlig utforming) bak bestemmelsen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å tillate grått tak istedenfor torvtak. Dispensasjon kan da gis.

### Byggegrense veg

Den kommunale vegen slutter cirka 100 meter etter eiendommen og er en lav trafikkert vei med god oversikt. Enkelte boliger i planområdet ligger cirka 10 meter fra vegmidte på berørt strekning slik at plassering av garasje som omsøkt vil ikke skape en presedens ved å gi dispensasjon fra veglovens bestemmelser for garasjen. Den vil ikke hindre sikt og er ikke boformål. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Dispensasjon kan da gis

### Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen gnr. 159 bnr. 90. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Nordhavna Kråkvåg § 1 Byggeområder 4) gesimshøyde og 6) torvtak for garasje på gnr. 159 bnr. 90. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

### Vilkår:

1. Gesimshøyde til garasje blir inntil 2,35 meter
2. Tak blir med steingrå farge.

Ørland kommune gir dispensasjon fra Vegloven § 29 for plassering av garasje på eiendommen gnr. 159 bnr. 90 inntil 10 meter fra vegmidte kommunal veg.

### 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 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).

**Ansvar:**

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

**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  
Arne Nordgård for  
Petra Roodbol-Mekkes  
*leder*

Arne Nordgård  
*byggesaksbehandler*  
*Ørland kommune*