

Kenneth Svinsås

Odins Vei 5
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

18229/2020/167/36/MARSOR

Dato

07.08.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT VEI - 167/36

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3612	Tiltakshaver:	Kenneth Svinsås
Eiendom, gnr/bnr:	167/36	Søknadsdato:	13.06.2020
Vedtak nr.:	20/357	Kompletttdato:	26.06.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 26.06.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av en garasje med bebygd areal på 49 m² og mønehøyde under 4 m. I Garasjen skal oppføres 1 – 1,5 m fra veiskulder. I følge bestemmelsene til områdeplan for Brekstad sentrum, § 5.1.9, er byggegrense mot kommunal vei 8 m så fremt ikke annet er angitt i bestemmelser eller plankart. Det er derfor søkt om dispensasjon fra områdeplanens bestemmelser § 5.1.9 – byggegrense mot vei.

Det er på det nærmeste i overkant av 1m til eiendomsgrense mot 167/32 og i overkant av 8 m til nærmeste bygning på den samme eiendommen.

Planstatus:

Områdeplan for Brekstad sentrum (PlanID 1621201703) – Boligformål.

Nabovarsling

Naboer på 167/32 og 167/49 er varslet om dispensasjonssøknaden, og begge har gitt samtykke til tiltak.

Adkomst

Tiltaket fører ikke til endret adkomst.

Vurdering:

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikten at det som skal bygges er i samsvar med det som står i reglene i plan- og bygningslovgivingen, samt gjeldende planbestemmelser for området. Dersom det som skal bygges ikke er i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, kan det søkes dispensasjon etter pbl. §§ 19-1 og 19-2. Dersom dispensasjon innvilges, kan en utføre byggearbeid som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl. § 20-5 og byggesaksforskriften § 4-1.

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.

Garasjen skal oppføres utenfor byggegrense mot vei og tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra områdeplanen. Garasjen får omtrent samme avstand til vei som flere andre bygninger i området. Hensynet bak bestemmelsen er allerede tilsidesatt og situasjonen blir ikke forverret dersom dispensasjonen innvilges. Det er lite trafikk og lav fart i området og garasjens plassering hindrer ikke sikt. Kommunalteknikk kan akseptere avstanden med tanke på vedlikehold av vei. Administrasjonen mener at likhetsprinsippet bør tillegges vekt og at det er forsvarlig å innvilge dispensasjonen som omsøkt.

Samlet vurdering

Garasjen er i utgangspunktet et tiltak som ikke krever søknad og tillatelse. Det er imidlertid forutsatt at det innvilges dispensasjon som omsøkt. En samlet vurdering tilsier at dispensasjonen kan innvilges, og garasjen kan med det oppføres uten videre søknad og tillatelse.

Takutstikk bør reduseres til 35 – 40 cm.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 5.9.1 i områdeplan for Brekstad sentrum. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse for dispensasjon

Likhetsprinsippet er tillagt vekt. Det er flere fravik fra byggegrense i området slik at hensynet bak bestemmelsen allerede er tilsidesatt. Dispensasjon fører ikke til en forverring, er ikke til hinder for fri sikt, og kan derfor aksepteres.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune