

Tore Haug

Kammen 40 A
7083 Leinstrand

Deres ref.

Vår ref.
20370/2020/173/21/INAMIT

Dato
07.09.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT KOMMUNAL VEI OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE - 173/21 - HOØYVEIEN 105

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6494	Tiltakshaver:	Tore Haug
Eiendom, gnr/bnr:	173/21	Søknadsdato:	18.08.2020
Vedtak nr.:	20/412	Kompletttdato:	18.08.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 18.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om tiltak uten ansvarsrett for oppføring av garasje på eiendommen gnr. 173 bnr. 21. Eksisterende uthus skal rives i forkant av bygging av garasje. Det fremgår av søknaden at garasjen har et bruksareal (BRA) på 44 m² og bebygd areal (BYA) på 48 m². Mønehøyde er ca. 4,8 meter og gesims på ca. 3,6 meter.

Garasjen plasseres fem meter fra fritidsboligen på eiendommen, og ca. 10,5 meter fra midten av kommunal vei. Det søkes i den forbindelse dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.5 om byggegrense mot vei. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med et ønske om å ikke få redusert utsikt mot vest.

Eiendommen er vist som LNF-formål i kommuneplanens arealdel, i tillegg til å være innenfor rød støyzone. I henhold til kommuneplanens bestemmelse pkt. 5.2 kan nye garasjer og uthus tillates på bebygd eiendom i LNF-område etter ordinær søknad.

Planstatus:

LNF-formål og rød støyzone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016).

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei fastsatt i kommuneplan. Byggegrense mot kommunal vei er 15 meter regnet fra midten av veien. Omsøkte garasje er tenkt plassert 10,5 meter fra midten av veien, og tiltaket betinger derfor dispensasjon. Avstand fra garasje til nærmeste bygg er fem meter, og minste avstand til tomtegrense er 12,5 meter.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vurdering:

Omsøkte garasje er utformet som en tradisjonell garasje i en etasje, med stående kledning og port på gavlveggen mot veien. Den plasseres nærmere veien enn eksisterende fritidsbolig, og kommer dermed nærmere midten av veien enn 15 meter, jf. byggegrense til kommunal vei. Det søkes dispensasjon fra byggegrense til vei, der omsøkte plassering begrunnes med at det ikke er ønske om å redusere fritidsboligens utsikt mot vest.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis så fremt hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsparagraf, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

En byggegrense er ment å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, i tillegg til arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet langs veien. Den kommunale delen av Høyveien utgjør ca. 600 meter regnet fra fylkesveien. Deretter går veien over til å være privat. Det er ellers en rett og oversiktlig vei i et flatt terreng, med relativt lite trafikk. Garasjen plasseres slik at det er mulig å rygge og manøvrere kjøretøy ut og inn av garasjen inne på egen eiendom, og ikke på den kommunale veien. Omsøkte dispensasjon fra byggegrense mot vei vurderes å ikke medføre trafikkrisiko, ei heller være til hinder for drift og vedlikehold eller for eventuell framtidig utbedring.

Garasjen er tenkt plassert lengre mot veien enn eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Rent estetisk er det å foretrekke at bygninger plasseres slik at de følger samme byggelinje. Det vil imidlertid føre til tap av utsikt for fritidsboligen og dens tilhørende uteareal. For å ivareta tomtas kvaliteter, vurderes det som akseptabelt å plassere garasjen som omsøkt.

Dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei vil ikke medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen, og dispensasjon vil bidra til å ivareta tomtas kvaliteter i en slik grad at fordelene anses som større enn ulempene.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir Ørland kommune dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot kommunal vei for oppføring av garasje på eiendommen gnr. 173 bnr. 21. Det vises til begrunnelse over.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 gir Ørland kommune tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen gnr. 173 bnr. 21, som omsøkt.

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.
2. Ørland kommune tar ikke ansvar for eventuell skade på bygningsdeler plassert utenfor byggegrense som kan oppstå ved drift og vedlikehold av den kommunale veien.

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 3 (Spredtbygd/ dyrka mark/ skog).

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

Ina Mittet

byggesaksbehandler

Ørland kommune

