

Fosenhus AS

Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
4359/2021/181/177/ARNNOR

Dato
23.02.2021

VEDTAK - OPPFØRING AV GARASJE PÅ 181/177 - ESVIKVEIEN 10

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4578	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	181,177	Tiltakshaver:	Morten Jenssen
Vedtak nr.:	21/132	Søknadsdato:	10.02.2021
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Komplettedato:	10.02.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 10.02.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Fosenhus AS søker på vegne av Morten Jensen om oppføring av frittliggende garasje på gnr. 181 bnr. 177 - tomt 50 i reguleringsplan for Røstadhaugan 1. Garasjen har BYA på 22,6 m² og BRA på 18,8 m², mønehøyde 3,45 meter og gesimshøyde 2,4 meter. Den er omsøkt plassert 0,5 meter fra tomtegrense mot gnr. 181 bnr. 110. Utnyttelsesgrad av tomten blir på cirka 14,5 %.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3 første ledd:

Ifølge reguleringsplanen skal eiendommen tomt 50 ha garasje i felles garasjeanlegg. De fleste tomtene er imidlertid ferdig utbygd med egne garasjer, og gjeldende praksis i området tilsier derfor at denne bestemmelsen har bortfalt. Om Ørland kommune mener det er behov for dispensasjon fra §3, søkes det herved om dispensasjon fra dette kravet.

§ 3 første ledd:

Husgruppe 1 – 8, 9 – 17, 23 – 28, 29 – 38, 47 – 54 skal ha felles garasje og parkeringsanlegg som vist på planen. Det skal opparbeides min 1 garasje-plass + ½ biloppstillingsplass pr. bolig.

Planstatus:

Reguleringsplan for Røstadhaugan 1, Boliger lav utnyttelse – utnyttelsesgrad max 0,20.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer til gnr. 181 bnr. 175 og gnr. 181 bnr. 176. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Garasjen er mindre enn 50 m² og går under som et mindre tiltak.

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Adkomst

Eksisterende avkjørsel til boligeiendommen

Vann og avløp

Ikke innlagt vann i garasjen

Vurdering:

Garasjen er et mindre tiltak og kommunen kan godkjenne plasseringen nærmere enn 4 meter fra nabogrensen når tiltaket er en mindre frittliggende garasje. Plasseringen 0,5 meter fra adkomsten til friområdet er ikke til hinder for bruk av området. Den er også plassert i god avstand fra avkjørselen til den kommunale vegen. Ørland kommune godkjenner derfor plassering av garasjen som omsøkt.

Tiltaket er delvis belagt med ansvar, men tiltaket er et tiltak som ikke har krav om ansvarsrett. Det ble omsøkt delvis med ansvar grunnet at systemet til foretaket som innsendte søknaden krevde at det ble lagt ved. Det kreves derfor ikke at tiltaket blir belagt med ansvarsrett fra ansvarlig foretak. Tiltaket forestås av tiltakshaver.

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.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §3 for å ha en frittliggende garasje på boligeiendommen. Den setter et krav om fellesgarasjer. Dette har i liten grad blitt utført i dette området og området som var tiltenkt for fellesgarasjer er omregulert til rekkehus. Det er ikke funnet noen behandlinger som tilsier at denne bestemmelsen har blitt opphevet, men ved å se på tidligere praksis i området har den i praksis blitt ignorert/gått bort fra. Dispensasjon fra krav om fellesgarasje kan derfor gis ettersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det legges også vekt på at det har blitt vanskelige å kunne gjennomføre fellesgarasjer når tiltenkt område har blitt bebyggt med boliger.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3 for plassering av frittliggende garasje på gnr. 181 bnr. 177. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Område for avsatt til fellesgarasje er bebygd med boliger og det er oppført garasjer på boligeiendommene i området.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av frittliggende garasje på eiendommen gnr. 181 bnr. 177. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

- 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.
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

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:
Morten Jenssen Esvikveien 10 7140 Opphaug