

SYSTEMBYGG AS

Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

11272/2020/166/489/ARNNOR

Dato

28.05.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR OPPFØRING AV BOD PÅ 166/489 - LERKEVEIEN 38

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4089	Ansvarlig søker:	SYSTEMBYGG AS
Eiendom, gnr/bnr:	166,489	Tiltakshaver:	Roar Orekåsa
Vedtak nr.:	20/242	Søknadsdato:	12.05.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	12.05.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 12.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av frittliggende bod med flatt tak på eiendommen gnr. 166 bnr. 489 på BF5 i reguleringsplan for Hovde Sør. Boden har BYA på 13,5 m² og BRA på 12 m².

Det søkes også om dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 29-4
Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Tiltaket er en liten bod, som ønskes
plassert helt i nabogrense. Nærliggende nabo har ingen innsigelser på tiltaket, og har gitt
samtykke til at tiltakshaver kan gjennomføre nødvendig vedlikehold fra deres eiendom.
Det søkes også om dispensasjon fra arealutnyttelse på tomt. Da bolighuset på eiendommen ble
byggesøkt, ble det også søkt om, og innvilget dispensasjon for arealutnyttelse. Det er vanskelig å
se at dette tiltaket vil medføre ulempe for noen, da nærmeste nabo ikke har noen innsigelser. Det
vil også gjøre at tiltakshaver kan utnytte sitt areal på en god måte.

Utnyttelsesgrad er i reguleringsplanen er satt til 175 m² BYA for området. Boligen fikk innvilget dispensasjon (planutvalget i sak 17/32 i møte den 20.09.2017 – sak 2017/972 gamle Ørland) for

blant annet utnyttelsesgraden for oppføring av bolig med BYA på 209,4 m². Det ble også gitt dispensasjon for flatt tak til boligen, bod har samme takform som boligen.

Planstatus:

Reguleringsplan for Hovde sør, Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr. 166 bnr. 490 og gnr. 166 bnr. 485 som har samtykket i tiltaket. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Nabo på 166/490 har skrevet at hun har ingen innvendinger mot at boden kan oppføres/bygges helt inntil hennes tomtegrense, og gis også adgang/tilgang til å drive vedlikehold av boden fra hennes eiendom.

Den er vist med en avstand på 2 meter fra tomtegrense mot veg.

Adkomst

Tiltaket gir ingen endring av adkomsten.

Vurdering:

Boden går ikke under unntaksreglene da den oppføres nærmere enn 1 meter fra felles tomtegrense og er ikke i henhold til reguleringsplanens bestemmelser i forhold til utnyttelsesgrad. Plassering av boden 2 meter fra tomtegrense veg anses å være i samsvar med reguleringsplanens bestemmelse for plassering av garasje med avstand 2 meter parallelt med kjøreveg.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av boden nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. Dispensasjon er ikke nødvendig ettersom nabo har gitt tillatelse at boden kan oppføres inntil felles grense og det er et mindre tiltak (mindre enn 50 m²), jmfør pbl§ 29-4 tredje ledd a) og b).

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad på 175 m² BYA for å kunne bebygge tomten med en BYA på 222,9 m². Det vil gi en utnyttelse på 40 %. Området har en utnyttelse på 20 til 35 %, og nabofeltet med rekkehus har en maks på 60 %.

Omsøkte bod er et mindre og lavt bygg som ligger i bakkant av boligen. Det vil ikke være særlig fremtredende og vil med sin plassering ikke ta opp mye av arealet rundt boligen og den er mot vegen. Nabo anser ikke at boden vil gi noen ulemper for sin egen eiendom. Tiltakshavers eiendom er en hjørnetomt med en lekeplass på motsatt side av boden, slik at området vil fremtre som åpent og grønt. Ved at det er et åpent areal der vil ikke den store utnyttelsen av tomten være så fremtredende. Boligen fikk innvilget dispensasjon med bakgrunn i blant annet tilpassing til universell utforming av boligen. Dette vil til en viss grad være aktuell her også da en utvendig bod gjør det lettere å ha utstyr som er nødvendig å vedlikeholde eiendommen.

Hensynene bak bestemmelsen til utnyttelse blir ikke vesentlig tilsidesatt ved oppføring av boden ettersom den har beskjedne størrelse både i grunnflate og høyde samt at den har samme takform som boligen. Det er ikke noen merknader fra naboer både i forhold til dispensasjonen og plasseringen. Vilklårene for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende utnyttelsesgrad anses å være oppfylt og dispensasjon kan da gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av frittliggende bod på eiendommen gnr. 166 bnr. 489 inntil tomtegrense til gnr. 166 bnr. 490. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde sør for maksimal tillatt BYA for oppføring av bod på eiendommen gnr. 166 bnr. 489, maks BYA for tomten blir da 223 m². Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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).

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:

Roar Orekåsa Lerkeveien 38 7130 Brekstad