

Andre Aunamägi Ingolfson

Skjoldveien 7
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

12025/2020/166/388/ARNNOR

Dato

16.06.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS BYGGEGRENSE FOR OPPFØRING AV BOD SOM TILBYGG TIL BOLIG PÅ 166/388 - SKJOLDVEIEN 7

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4261	Ansvarlig søker:	Andre Aunamägi Ingolfson
Eiendom, gnr/bnr:	166,388	Tiltakshaver:	Andre Aunamägi Ingolfson
Vedtak nr.:	20/274	Søknadsdato:	20.05.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	20.05.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av sykkelbod som tilbygg til bolig på gnr. 166 bnr. 388 i reguleringsplan for Reksterberg. Tilbygget kommer i sin helhet innenfor vist byggegrense veg og det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense. Tilbygget har BYA på 10 m² og BRA på 9 m².

Søknad om dispensasjon:

Jeg ønsker å bygge en sykkel-/redskapsbod i tilknytning til den nordre fasaden av boligen, den fasaden som vender mot Skjoldveien. Dette ønskes bygget som et enkelt tilbygg til eksisterende bolig.

Formålet er å få et areal for lagring av sykler, sportsutstyr og hageredskap som både gir sikker lagring og lett tilgjengelighet. Boligen har ikke egnet areal for dette i dag.

En slik sykkel-/redskapsbod vil gi store praktiske forbedringer for oss som bor i boligen, ved at vi får en mer effektiv lagring av sykler og sportsutstyr uten å være nødt til å kjøre bilen ut hver gang vi skal hente eller sette tilbake sykler eller sportsutstyr. Bilen brukes lite vår-, sommer- og høst, da er det syklene som blir mest brukt. Det vil da være en stor fordel at disse er lett tilgjengelig og at de har en tørr og sikker lagringsplass.

Bygget vil i sin helhet stå på vår tomt, og ikke skape noen problemer eller ulemper rent praktisk for naboer eller andre som ferdes i området. Det vil ikke hindre ferdsel eller sikt for de som ferdes og rent estetisk vil det bryte opp den store fasaden på en diskret måte. Tilbygget skal ta igjen formspråket fra boligen og garasjen slik at det fremstår som en helhet.

Sykel-/redskapsboden er tenkt bygd som et reisverksbygg tilknyttet den nordre fasaden av boligen. Bygget vil bli oppført som et enkelt reisverksbygg på et bjelkelag som er montert i bjelkesko i støpte søyler i bakken. Bygget vil ha et skråtak som heller fra boligens fasade mot Skjoldveien. Tilbygget vil bestå av tre nye vegger, hvor fjerde vegg / bakveggen er fasaden på boligen. Størrelsen på tilbyggets grunnflate vil bli i underkant av 10 m². Bredden på bygget inklusive takutstikk vil bli ca. 2,5m målt fra fasaden og lengden er ca. 4m inklusive takutstikk

Ifølge reguleringsplan for Reksterberg boligområde er det krav om en avstand fra bygning til Skjoldveien på minimum 5m.

Boligen er plassert fem meter fra grensen mot Skjoldveien, og en sykkel-/redskapsbod vil dermed komme utenfor kravet.

Jeg ønsker derfor med dette å søke om dispensasjon fra reguleringsplan for Reksterberg boligområde når det gjelder krav om minsteavstand fra bygg til vei, slik at sykkel-/redskapsbod kan plasseres nærmere vei enn dette kravet.

Planstatus:

Reguleringsplan for Reksterberg, Boliger

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr. 166/360 og 166/387 og de har samtykket til tiltaket. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert innenfor byggegrense mot vei som er fastsatt i reguleringsplan. Byggegrense er 5 meter og tilbygget kommer 2,5 meter fra tomtegrense veg.

Adkomst

Tiltaket endrer ikke adkomsten for boligen.

Vurdering:

Det søkes om oppføring av sykkelbod som tilbygg til bolig som blir 2,5 meter fra tomtegrense veg. Dette utløser søknad om dispensasjon fra byggegrense veg som er satt til 5 meter i reguleringsplanen. Boligen er i enden av vegen som går til friområdet og tilbygget vil ikke være til hinder for sikten langs vegen eller for adkomsten til friområdet. Det er kun søkers bolig som kjører forbi tilbygget, nabo i nord har avkjørsel før søkers bolig.

Bolig i nord har også deler av sin bolig/garasje nærmere tomtegrense veg enn 5 meter slik at det er tidligere gitt aksept for at det kan bygges nærmere vegen enn hva byggegrensen viser i området.

Hensynene bak bestemmelsen, her sikt og støy, blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon fra byggegrense veg. Vilklårene for å innvilge dispensasjon anses til å være oppfylt. Forutsetter at sykkelboden ikke blir omgjort på et senere tidspunkt til oppholdsrom.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av sykkelbod som tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 166 bnr. 388. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra vist byggegrense i reguleringsplan for Reksterberg for oppføring av sykkelbod som tilbygg til bolig på gnr. 166 bnr. 388. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tilbygget plasseres inntil 2,5 meter fra tomtegrense veg.
2. Ørland kommune tar ikke ansvar for eventuelle skader på tilbygget i forbindelse med drift og vedlikehold av vegen.

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