

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

19749/2020/70/84/MARSOR

Dato

01.09.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL RIVING OG OPPFØRING AV NY GARASJE - 70/84 - LYSØYSUNDET

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/3635

Ansvarlig søker: RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Eiendom, gnr/bnr: 70/84

Tiltakshaver: Glenn Ove Aasan

Vedtak nr.: 20/400

Søknadsdato: 22.04.2020

Saksbehandler: Mari Sørli

Kompletttdato: 03.09.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 22.04.2020, komplettert 03.09.2020, ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det er søkt om tillatelse til tiltak i ett trinn for å rive garasje med BYA på 70 m², samt for oppføring av ny garasje med BYA på 49,6 m² og BRA på 80,2 m². Ny garasje skal oppføres der garasjen som er omsøkt revet står i dag. I følge søknaden blir mønehøyde på ny garasje 6,18 m. Bolighuset på eiendommen har mønehøyde på ca. 8 m.

I reguleringsbestemmelsenes § 6 står det at Bygningene skal ha saltak med takvinkel 22°, men at bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel (form) for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. Garasjen skal ha takvinkel 32° og det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen. Ansvarlig søker har oppgitt bedre estetikk og utnyttelse ved endret takvinkel som begrunnelse for fraviket.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Lysøysund sentrum, boligformål og kommuneplanens arealdel for Bjugn, boligformål.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense mot 70/2, eid av Ørland kommune, enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a). Det er stilt vilkår om branntekniske tiltak i avstandserklæringen.

Garasjen plasseres to meter fra bolighuset på eiendommen.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Rædergård	SØK – alle fagområder - 1	
Entreprenører AS	PRO – alle fagområder - 1	Ja
	UTF – alle fagområder - 1	

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 22.04.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Vurdering:

Ny garasje har noe mindre grunnflate enn garasjen som skal rives, men blir samtidig litt høyere. I kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019 – 2031 § 9-10, står det at alle bestemmelser om maksimal størrelse på boliggarasjer i eldre reguleringsplaner bortfaller, men at boliggarasjer må fremstå som underordnet boligen. Ny garasje skal ha lavere mønehøyde enn bolighuset og vil underordne seg dette både gjennom mindre grunnareal og høyde, men også plassering og utforming.

Garasjen oppføres nærmere bolighuset på eiendommen enn åtte meter. Lave byggverk i samme bruksenhet med avstand mindre enn åtte meter mellom byggverkene må vurderes i sammenheng når brannceller prosjekteres. Vi forutsetter at kravene til tiltak mot brannspredning mellom byggverk TEK17 § 11-6 blir ivaretatt slik at også vilkåret for avstandserklæringen oppfylles.

Eiendommen ligger hovedsakelig på areal avsatt til boligformål i reguleringsplan for Lysøysund sentrum, men en liten del av eiendommen, mot nordvest, ligger utenfor reguleringsplanen og omfattes da av kommuneplanens arealdel for Bjugn. Den nye garasjen ligger delvis inne på dette området, men det er også regulert til boligformål. Tiltaket er dermed i tråd med arealformålet.

Dispensasjonsvurdering

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse om takvinkel 22° da det er ønsket en brattere takvinkel, 32°, av estetiske hensyn. Det er flere andre bygninger i samme gateløp med brattere

takvinkel enn 22°. Bolighuset på eiendommen har ifølge vedlagte tegninger takvinkel på 37°, og brattere takvinkel på garasjen en fastsatt takvinkel i reguleringsplanen vil gi bedre arkitektonisk tilpasning til bolighuset. Hensynet bak bestemmelsen er allerede tilsidesatt i en slik grad at det ikke gjør seg gjeldende lenger. Administrasjonen mener derfor at det er kurant å innvilge dispensasjonen som omsøkt.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket gjelder riving av bygning under 100 m². Det er dermed ikke krav til avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til riving av garasje, samt oppføring av ny garasje på eiendommen gnr. 70, bnr. 84. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3. Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Lysøysund sentrum. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen om takvinkel er tilsidesatt i en slik grad at det ikke gjør seg gjeldende lenger, og brattere takvinkel på garasjen vil gi bedre tilpasning til bolighuset på eiendommen.

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 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

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune