

Kenneth Svinsås

Odins Vei 5
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.
26177/2020/167/36/MARSOR

Dato
26.11.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV GARASJE PÅ 167/36 - ODIN VEI 5, BREKSTAD

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3612	Tiltakshaver:	Kenneth Svinsås
Eiendom, gnr/bnr:	167/36	Søknadsdato:	28.09.2020
Vedtak nr.:	20/562	Kompletttdato:	28.09.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 28.09.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av garasje på eiendommen med gnr. 167, bnr. 36, Odins vei 5 på Brekstad. Garasjen får BYA på 135 m² og BRA på 123,4 m². Møne- og gesimshøyde blir på henholdsvis 5,3 og 4,6 m over ferdig planert terreng.

Garasjen kommer nærmere eiendomsgrense mot 167/ 30 og 167/268 enn 4,0 meter. Kommunen har som hjemmelshaver på 167/268 underskrevet avstandserklæring der det gis samtykke til at garasjen kan oppføres én meter fra felles eiendomsgrense, med vilkår om brannteknisk utførelse.

I vedtak av 17.11.2020 innvilget planutvalget i Ørland kommune dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 for plassering av garasjen én meter fra 167/30.

Tiltakshaver har opplyst at garasjen ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger.

Eksisterende garasje skal rives. Denne er mindre enn 50 m² og riving av denne er unntatt søknadsplikt.

Planstatus:

Områdeplan for Brekstad sentrum (PlanID 1621201703) – Boligformål.

Nabovarsling

Naboer er varslet i henhold til pbl. § 21 – 3. Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Adkomst

Tiltaket medfører ikke endret adkomst til eiendommen.

Erklæringer om ansvarsrett:

Kenneth Svinsås har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket.

Gjennomføringsplan

Foreligger ikke. Alle områder er dekket med selvbyggeransvar.

Vurdering:

Planutvalget innvilget dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 og det er innhentet avstandserklæring fra hjemmelshaver på 167/268 slik at garasjen kan oppføres inntil én meter fra eiendomsgrense mot 167/268 og 167/30.

En garasje er å betrakte som en bibygning med støttefunksjoner til hovedbygget den tilhører. I form og størrelse bør en garasje tilpasse og underordne seg bolighuset. Den omsøkte garasjen får et svært stort grunnareal, større enn bolighuset den tilhører. På tross av dette kan garasjen likevel vurderes som underordnet boligen fordi den har lavere mønehøyde, tilbaketrukket plassering på tomte og lavere detaljnivå.

På generelt grunnlag mener administrasjonen at kommunen bør være kritiske til store, private garasjer i sentrumsområdet på Brekstad som er et fortettingsområde. Oppføring av en privat garasje av denne størrelsen kan ikke sies å være i henhold til områdeplanens intensjon om fortetting med småhus i Brekstad sentrum. Garasjen er imidlertid ikke i strid med områdeplanen på noe annet vis.

Garasjen blir over 50 m² og plasseres tre meter fra bolighuset på egen eiendom. I henhold til TEK 17 må de deler av garasjen som er nærmere bolighuset enn åtte meter utføres med brannskille lik EI60. I tillegg er det stilt som vilkår i avstandserklæringen fra Ørland kommune at tiltaket blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for retten til å oppføre tiltak på 167/268 etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter. I praksis vil det si at også de bygningsdeler som kommer mindre enn fire meter fra nabogrense må utføres med brannskille lik EI60.

Selvbygger:

Kenneth Svinsås har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen garasje. Han har erklært at han kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved egen utdanning og/eller praksis, bruks av medhjelpers utdanning og/eller praksis og ved bruk av innleid foretak. Det er søkt om selvbyggeransvar for hele tiltaket og kommunen kan godkjenne selvbyggeren som ansvarlig for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i tiltaksklasse 1.

Vi gjør oppmerksom på at klagefristen for dispensasjonsvedtaket ikke er utløpt. Byggearbeider kan påstartes, men tiltakshaver bærer risikoen for stans eller endringer som følge av en eventuell klage.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av garasje av på eiendommen gnr. 167, bnr. 36. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Selvbygger/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I medhold av byggesaksforskriften § 6-8 gir Ørland kommune Kenneth Svinsås ansvarsrett som selvbygger med ansvar for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for omsøkte tiltak.

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