

SYSTEMBYGG AS

Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.
Pål Inge Stene/JS

Vår ref.
2228/2020/166/447/MARSOR

Dato
03.02.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE - 166/447

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/334	Ansvarlig søker:	SYSTEMBYGG AS
Eiendom, gnr/bnr:	166/579	Tiltakshaver:	Frida Knutshaug Ervik og Martin Grøntvedt
Vedtak nr.:	20/44	Søknadsdato:	03.01.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Kompletttdato:	06.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 06.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av bolig i to etasjer med sammenbygd garasje på gnr. 166 bnr. 579 – BF 7 i reguleringsplan for Hovde gnr. 166 bnr. 447 m. fl. Boligen skal ha flatt tak. Tiltaket har BYA på 179, 70 m², inkludert parkeringsareal på terreng (18 m²), og BRA på 227, 50 m².

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å overstige utnyttelsesgraden med 6,6 %. Tomten er på 432 m² og utnyttelse av tomten, inkludert parkeringsareal 18 m², blir på 41,6 %. Reguleringsbestemmelsene for området tilsier en maks utnyttelse på 35 %.

Bestemmelsen dispensasjonen berører er § 4.2 annet ledd:

Tillatt bebygd areal av tomt BF7: BYA = Maks. 35 %.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at det er tidligere gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden i to andre byggesaker i samme husrekke. Det gjelder 166/537 som har BYA 47,59 % og 166/544 med BYA 38,84 %. I tillegg er det vist til at eiendommen ligger i enden på en rekke med eneboliger og at overskridelsen ikke vil være til sjenanse for naboer.

Planstatus:**Reguleringsplan for Hovde gnr. 166 bnr. 447, Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF7)**Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket plasseres nærmere eiendomsgrense mot 166/544 enn 4,0 meter, men er i henhold til vist plassering av bygg i reguleringsplanen. Det er garasjedelen som kommer nærmere nabogrense mot 166/544 enn 4,0 meter, og den er i én etasje.

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

Adkomst

Tiltaket skal ha adkomst som vist i plan. Avkjøringstillatelse er gitt.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon. Eiendommen kobles til offentlig vann- og avløpsnett.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
	SØK – ansvarlig søker - 1	Ja
Systembygg as	PRO – alle fag - 1	Ja
	UTF – alle fag – 1	Ja
Byggmester Garnvik AS	KONT – Uavhengig kontroll – våtrom/lufttetthet	Nei

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 03.01.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering:

Tiltaket overskrider utnyttelsesgraden med 6,6%. Det betinger derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.2. Det er ikke ansett som nødvendig med dispensasjon fra pbl. § 29 – 4 da plasseringen av tiltaket er i henhold til illustrert bebyggelse i reguleringsplanen. Det forutsatt at de bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn fire meter har brannmotstand EI30 eller mer. Ellers er tiltaket vurdert til å være i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Dispensasjonsvurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering. (Plan- og bygningsloven § 19-2).

Det er allerede gitt flere dispensasjoner fra kravet til maks utnyttelsesgrad i dette delområdet. De tidligere dispensasjonene danner presedens. Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling, Likhetsprinsippet, handler om at like tilfeller skal behandles likt. Det dreier seg da om sammenlignbare saker med tanke på faktiske og rettslige forhold. Likhetsprinsippet gjør seg gjeldende i denne saken. Intensjonen med utnyttelsesgrad er allerede tilsidesatt, og en dispensasjon i dette tilfellet vil ikke bidra til en forverring. Overskridelsen vil følgelig ikke utgjøre noen ulempe for omgivelsene. Administrasjonen ser ingen grunn til at det ikke skal innvilges dispensasjon også i dette tilfellet. Etter en samlet vurdering har vi kommet til at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være vesentlig større enn ulempene.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltakets arkitektoniske uttrykk er tilpasset den øvrige bebyggelsen i området på en tilfredsstillende måte og har en god plassering på tomte.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Det er oppgitt i søknaden at tiltaket er i henhold til tekniske krav.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig med sammenbygd garasje på eiendommen gnr. 166, bnr. 579. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra §. 4.2 i reguleringsplan for Hovde gnr. 66 bnr. 447 m. fl. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Tidligere dispensasjoner fra utnyttelsesgraden danner presedens og likhetsprinsippet tilsier at det bør innvilges dispensasjon. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke ytterligere tilsidesatt og fordelene vil være klart større enn ulempene.

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 område.

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.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune