

SYSTEMBYGG AS
Att. Andor Rødsjø
Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
6496/2020/166/447/MARSOR

Dato
17.03.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE - 166/477 - TOMT NR. 9

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/2555	Ansvarlig søker:	Systembygg AS
Eiendom, gnr/bnr:	166/447	Tiltakshaver:	Lene Maria Talmo og Nils Arne Håland
Vedtak nr.:	20/124	Søknadsdato:	18.02.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Komplett dato:	24.02.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 24.02.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av bolig i to etasjer med sammenbygd garasje på gnr. 166 bnr. 447, tomt 9, på BF5 i detaljert reguleringsplan for Hovde gnr. 166 bnr. 447 mfl. Boligen er prosjektert med saltak med en takvinkel på 22 °og vil ha BYA på 156,80m². Inkludert parkeringsareal på terreng (18m²) blir BYA 174,80m². Boligens BRA vil være m². Det skal være takterrasse på garasjen som på mange av de andre boligene i feltet. Prosjektert mønehøyde er 7,2 m fra terreng og gesimshøyden 5.8 m. I reguleringsplanens bestemmelser er maksimal møne- og gesimshøyde for boliger på BF5 henholdsvis 8,0 m og 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Tomten er på 446,50 m² og utnyttelse av tomt, inkludert parkeringsarealet på 18m², blir 39,15%. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å overstige utnyttelsesgraden da ansvarlig søker trodde maks utnyttelse var satt til 35%. Riktig utnyttelsesgrad for BF5 er minimum 20% og maks 45%, og ansvarlig søker har derfor bedt om at kommunen ser bort fra søknad om dispensasjon.

Garasjen skal være sammenbygd med bolighuset og hele tiltaket skal plasseres innenfor anviste byggegrenser. Det er imidlertid forskjøvet noe på tomte i forhold til illustrasjon for bebyggelse i plankart. Det fører til at det blir mindre enn fire meter (3m) til felles tomtegrense med 166/540 og

fastlagt tomtegrense i plan mot nord-øst (tomt 10). Naboen på 166/540 har i erklæring om avstand gitt samtykke til at den omsøkte boligen på tomt 9 kan plasseres inntil 3m fra deres felles tomtegrense med vilkår om at det blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for deres rett til å føre opp tiltak på sin eiendom. Tomt 9, 10 og 11 er omsøkt fradelt fra 166/447. Det foreligger vedtak med tillatelse til fradeling og oppmålingsforretning er utført. Tinglysing er ikke klar og det er dermed Systembygg som er juridisk eier av alle de tre tomtene i skrivende stund. Eiendommen får tildelt gnr. 166 bnr. 580 og gateadresse Sjøsidan 41.

Systembygg har begrunnet avviket fra plan med kundenes ønske om sørvest-vendt takterrasse på sammenbygd garasje og har samtidig opplyst at det skal opprettholdes en avstand på åtte meter mellom bolighusene. Bygningsdeler som oppføres nærmere enn åtte meter fra bolig på nabotomt isoleres i henhold til branntekniske krav. Kjøperne av tomtene det gjelder er ifølge Systembygg informert om forholdene og har gitt sin tilslutning.

Planstatus:

Reguleringsplan for Hovde - gnr. 166 bnr. 447 m.fl, BF 5 – frittliggende småhusbebyggelse.

Nabovarsling

Naboer og gjenboere er varslet på lovlig vis. Det er kommet inn en merknad fra gjenboer på 166/472, sjøsidan 39. Merknaden går på at de mener at omsøkte tiltak med vinkel og utbygd areal over garasje vil redusere deres utsikt. Det er vist til at det ble søkt om dispensasjon for å overstige utnyttelsesgraden. Samtidig er det påpekt at det er gitt flere dispensasjoner i området tidligere uten at de har mottatt nabovarsel, og at disse dispensasjonene har medført at utsikt fra deres bolig totalt sett er redusert i forhold til hva de mener de kunne forvente ut ifra reguleringsplanen.

I svar til merknad har Systembygg vist til at de har gjort en feil da de søkte om dispensasjon for utnyttelsesgraden og at tiltaket er i henhold til fastsatt utnyttelsesgrad for BF5 i reguleringsplanen. De har også påpekt at de ved nabovarsling har forholdt seg til nabolister fra kommunen.

Adkomst

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vann og avløp

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 18.02.2020. 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:

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgraden ved en feil. Systembygg har bedt om at det blir sett bort fra søknad om dispensasjon ved behandling. Tiltaket vil ha en total utnyttelse på 39,15 %. Maksimal utnyttelse i henhold til plan er 45%. Det er ikke nødvendig med dispensasjon.

Plassering:

Tiltaket er ikke plassert i henhold til illustrasjon for bebyggelse i plankart. Det er viktig å presiserer at illustrasjonen ikke er juridisk bindende. Det er gjeldende planbestemmelser og fastsatte grenser som legger føringer for utforming og plassering av tiltak. Forskyvningen på tomte fører likevel til at det er mindre enn fire meter både fra fastsatt tomtegrense i plan mot nord-øst og til felles tomtegrense med 166/540. Parsellen for tiltaket (tomt 9) og to parseller på rekke mot nord-øst (10 og 11) er omsøkt fradelt fra 166/447 i henhold til tomtegrenser i plan, men Systembygg er fortsatt juridisk eier av hele eiendommen 166/447 på behandlingstidspunktet og pbl. § 21 – 4 (fire meter til nabogrense) kommer derfor ikke til anvendelse for tomtegrensen mot nord-øst. Nabo på 166/540 har samtykket til at den omsøkte boligen kan plasseres inntil 3m fra deres felles tomtegrense med vilkår om at det blir utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for deres rett til å føre opp tiltak på sin eiendom.

Det er gitt tillatelse til oppføring av bolig på tomt 10 i vedtak av 06.03.2020. I følge vedlagte situasjonsplaner vil det være mindre enn åtte meter mellom omsøkte tiltak og bygningsdeler på 166/540, og om lag seks meter mellom bygningene på tomt 9 og tomt 10. Systembygg har opplyst at brannsikkerhet blir ivaretatt. Vi forutsetter at alle bygningsdeler som blir liggende nærmere bygningsdeler på naboeiendom enn åtte meter utføres slik at de har brannmotstand lik EI60 eller mer.

Det er kommet inn en merknad fra nabo på 166/472 som Systembygg har svart ut. Omsøkte tiltak holder seg innenfor reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad. Møneretning, samt møne- og gesimshøyde er i henhold til plan. Det at tiltaket er forskjøvet noe i forhold til illustrasjoner i plankart vil etter vår oppfatning ikke føre til vesentlig større tap av utsikt for nabo på 166/472 enn dersom boligen hadde vært plassert som vist i plankart. Det er ingen punkter i reguleringsplanen som tilsier at valgt løsning med vinkel og utbygd areal på garasje ikke skal kunne tillates på BF5. Nabo har kunnet forvente bebyggelse i forkant av sin bolig og som resultat av det, reduserte utsiktsforhold.

Nabo har påpekt at det tidligere er gitt mange dispensasjoner på sjøsiden uten at de har mottatt nabovarsel for disse forholdene. Systembygg har i sine saker varslet på lovbestemt vis, og etter nabolister utsendt fra kommunen. I Byggesaksforskriften § 5-2 er naboer definert som eiendommer som har felles grense med tomten som skal bebygges, og gjenboer er eiendommer der kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger mellom. Vi er imidlertid enig i at en liberal dispensasjonspraksis er uheldig da det fører til presedensvirkning og undergraving av reguleringsplanens intensjon og funksjon som styringsverktøy, hvilket praksisen på sjøsiden er et eksempel på. Det er som tidligere nevnt ingen dispensasjoner i denne saken.

Det er flere bolighus med liknende utforming innenfor planområdet og flertallet av boligene som er oppført på sjøsiden er ikke i henhold til illustrasjon vist i plan. Illustrasjonen er ikke juridisk bindende, og det anses som viktigere at de resterende boligene oppføres i arkitektonisk sammenheng med eksisterende bebyggelse. Tidligere byggesaker har dannet presedens og likhetsprinsippet må tillegges vekt i behandlingen.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig med sammenbygd garasje på eiendommen gnr. 166, bnr. 447, tomt 9. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

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.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Lene Maria Talmo	Nedre Hovdevei 66	7130	Brekstad
Nils Arne Håland	Nedre Hovdevei 66	7130	Brekstad
Trond Jørgen Emmerhoff	Sjøsiden 39	7130	Brekstad