

Sørli arkitekter AS

Aage Sørli Øragata 12A
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref.

Vår ref.
7407/2020/166/73/ARNNOR

Dato
31.03.2020

VEDTAK - ENDRING AV GITT RAMMETILLATELSE FOR GARASJE SOM TILBYGG TIL BOLIG PÅ 166/73 - SJØVEIEN 7

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3072	Ansvarlig søker:	Sørli arkitekter AS
Eiendom, gnr/bnr:	66,73	Tiltakshaver:	Alexander Borge Grøntvedt
Vedtak nr.:	20/176	Søknadsdato:	28.02.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Komplett dato:	23.03.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 23.03.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder endring av gitt rammetillatelse for oppføring av garasje som tilbygg til bolig på gnr. 166 bnr. 73 i reguleringsplan for Del av Hovde I. Rammetillatelse ble gitt i vedtak nr. 19/130 av 15.08.2019 (gamle Ørland sak 2019/1219). Det ble også innvilget dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 7 c for å plassere garasjeport inntil 4,2 meter mot gatelinjen. Omsøkt endring gjelder avstand til vei for omsøkt garasjetilbygg grunnet unøyaktigheter i tegningsgrunnlag/kart. Tilbygget er det samme som tidligere omsøkt.

Søknad om endring fra ansvarlig søker:

Omsøkt tiltak

Garasjen er planlagt som tilbygg til det eksisterende huset, og er angitt på revidert situasjonsplan. Som det fremgår her vil garasjeport vende mot offentlig vei slik reguleringsplanen sier, men avstand til veiens ytterkant vil være 2,8 meter på det korteste, og 4,0 meter på det lengste. Korteste avstand til midtlinje vei vil være 4,2 meter. Det søkes derfor om endring av gitt tillatelse etter dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om avstand til vei, § 7 c.

Vurdering

Det er bare to boliger til innover i blindveien, og dermed lite trafikk. Sjøveien er dessuten 9 m. bred vei, dvs. mer enn normalt bred boligvei til relativt får hus. Trafikksikkerhetsmessige hensyn synes ikke å være til hinder for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet. Undertegnede kan ikke se at en endring av gitt tillatelse vil problematisere dispensasjonen fra reguleringsplanens avstandskrav ifht. hensyn bak bestemmelsene, verken trafikksikkerhetshensyn eller formål om enhetlig bebyggelse. Vedlikehold av vei vil pga. den brede veien kunne fortsette som normalt. Flere etablerte garasjer langs Sjøveien ligger dessuten allerede nærmere enn 5 m. fra veikanten.

Reguleringsbestemmelse § 7 c:

Garasjeport som vender ut mot offentlig gate skal ligge minst 5 m innenfor gatelinjen.

Planstatus:

Reguleringsplan for Del av Hovde I (godkjent 14.05.91), Boliger

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på 166/69, 166/68, 166/67, 166/74 og 166/72 som har gitt samtykke til tiltaket. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a).

Adkomst

Ingen endring i adkomst.

Vurdering:

Det søkes om endring av gitt rammetillatelse for plassering av garasjedel nærmere enn 5 meter fra gatelinjen som det ble gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i tillatelsen.

Endringen har bakgrunn i feil i tegningsgrunnlag/kart som medførte at situasjonsplanen gav feil avstand til vegen/tomtegrense. Ved oppmåling av tiltaket ble forholdet oppdaget. Tilbyggets størrelse er det samme det ble gitt rammetillatelse for.

Vegen er veldig bred med en bredde på cirka 8,5 meter som er asfaltert. I den opprinnelige planen fra 1969 er vegen vist med et fortau på 1,5 meter på begge sidene og kjørevegen er vist med en bredde på 6 meter.

Vegmidte er cirka 4,25 meter fra tomtegrensen. Det søkes nå om å ha garasjetilbygget inntil 2,8 meter fra tomtegrense mot veg. Garasjeporten blir da på det nærmeste cirka 3 meter fra tomtegrense veg. Avstand fra vegmidte blir da cirka 7,3 meter. Utfordring blir da at det er ikke plass til bil foran garasjeporten som er hensikten bak at det skal være minst 5 meter fra garasjeport til gatelinjen/veg. Omsøkt garasje har en størrelse som tilser at den har plass til to biler. Normalsituasjon vil tilsi at bilene er i garasjen og det er ikke behov for noen bil foran garasjeporten. Vegen forbi boligene er veldig bred og det er antagelig plass for å parkere biler på begge sidene av vegen uten at det er til hinder for fremkommeligheten til bilene.

I forhold til sikt så er vegen såpass bred og oversiktlig at garasjen vil ikke være til hinder for trafiksikkerhet. Noen av boligtomtene har sin bebyggelse nær vegen slik at omsøkte tiltak skaper ikke presedens.

Endring av dispensasjon til at garasjen kan plasseres nærmere vegen/gatelinjen går ikke på bekostningen i vesentlig grad bak hensynene i bestemmelsene for reguleringsplanen. Parkeringsbehovet for boligen vil løses i garasjen slik at behov for parkering av biler foran garasjen vil være begrenset. Det er antagelig mulig å parkere en bil skråstilt foran garasjen. Avstand fra garasjen til vegen er stor nok til sikt til vegen blir tilfredsstillende. Vegen har god bredde til gateparkering slik at besøkene har god mulighet for å benytte seg av å parkere bilene der uten å være til hinder for trafiksikkerhet og framkommelighet. Vilårene for å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen som omsøkt anses å være tilstede.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til endring av gitt dispensasjon fra § 7 c i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Del av Hovde I for oppføring av garasje som tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 166 bnr. 73. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tilbygget plasseres minst 2,8 meter fra tomtegrense veg.
2. Ørland kommune tar ikke ansvar for eventuell skade på bygningsdeler til tilbygg plassert utenfor byggegrense som kan oppstå ved drift og vedlikehold av den kommunale 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 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

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Alexander Borge Grøntvedt Sjøveien 7 7130 Brekstad