

Ørland kommune

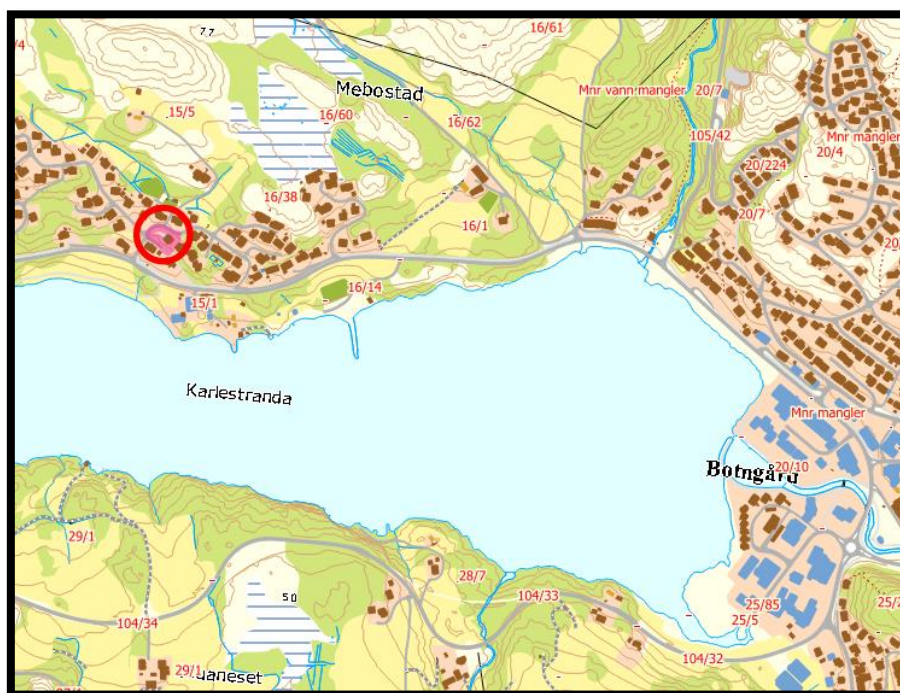
Alf Nebbs gate 2

7160 BJUGN

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR KARLESTRAND - MEBOSTAD FOR TILTAK PÅ EIENDOMMEN GNR. 15 BNR. 23 i ØRLAND KOMMUNE

Kystplan AS er engasjert av John Kolbjørn Baardsgaard og Renate Lindbak for å bistå i forbindelse med søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder for oppføring av garasje med flatt tak.

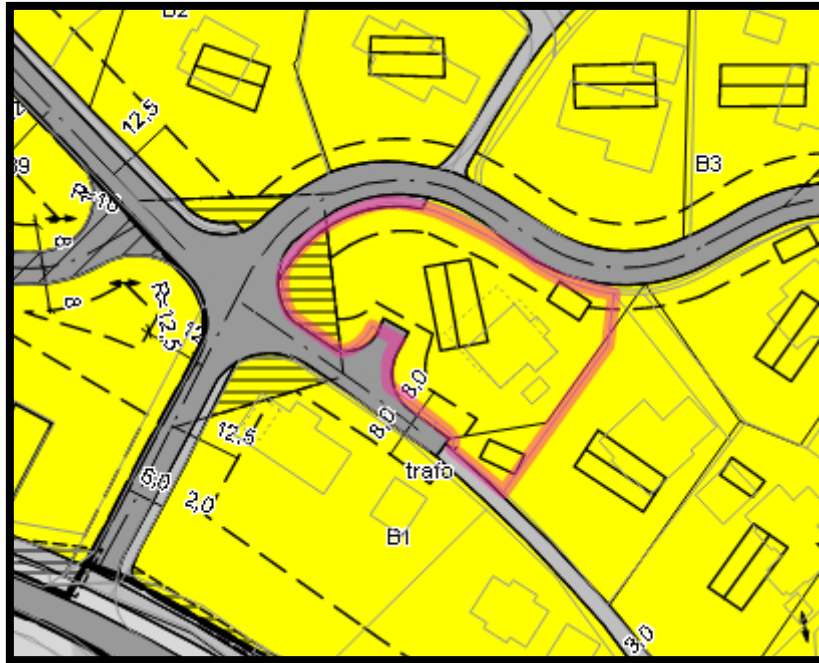


Oversiktskart

Tiltakshaver: John Kolbjørn Baardsgaard og Renate Lindbak
Karlestrandveien 3A
7160 BJUGN
tlf.: 940 08 250/415 19 443
e-post: john.baardsgaard@em1.no

Hjemmelshaver: John Kolbjørn Baardsgaard og Renate Lindbak
Karlestrandveien 3A
7160 BJUGN
tlf.: 940 08 250/415 19 443
e-post: john.baardsgaard@em1.no

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplanen for Karlestrand – Mebostad



Utsnitt av plankartet

Planbestemmelsen § 7 sier at bygninger skal ha saltak. Pulttak godtas der dette er angitt på planen. Bygningsmyndighetene kan godkjenne andre typer tak, samt takvinkel over 27 grader.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 7 for oppføring av garasje med flatt tak.

KONKLUSJON

I henhold til Plan- og bygningsloven kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet til planen:

I og med at planen åpner for at bygningsmyndighetene kan godkjenne andre typer tak i bestemmelsene § 7, anses ikke dette tiltaket å medføre at planenes tilsidesettes vesentlig ut over det som allerede er tillatt på eiendommen og i feltet forøvrig. Det vises til at det er gitt

tillatelse til andre takformer i feltet tidligere, i hovedsak valmet og halvvalmet tak. Det er også gitt tillatelse til flatt tak på eksisterende bebyggelse på denne eiendommen fra før.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke funnet at tiltakene vil bli vesentlig utsatt for flom, støy eller ras ut over allerede etablerte forhold. Det er også vist til at garasjen ikke vil hindre fri sikt inn på vei for naboer i øst. Man anser derfor at tiltaket ikke har vesentlige konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.

Med bakgrunn i ovennevnte anser man at hensynet til reguleringsplanen samt lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler/ulemper:

Det anses som positivt at tiltaket ikke medfører at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt. Videre anses det som en vesentlig fordel at tiltakets plassering ikke medfører at hensynet til trafikksikkerheten blir redusert med tanke på fri sikt inn på veien.

Ved å bygge med flatt tak i stedet for saltak, får man også et lavere bygg. Med flatt tak anser man at pbl § 29-2 ivaretas på en bedre måte enn ved saltak på denne eiendommen

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper som følge av tiltaket.

Med dette anser vi at fordelene er klart større enn ulempene.

HENSIKT

Hensikten med søknaden er å få oppført garasje med flatt tak.

BAKGRUNN

Det er godkjent bolig med flatt tak på denne eiendommen. Nå ønskes bygd garasje i samme stil med flatt tak.

Det er tidligere sendt inn en melding om tiltak som er unntatt søknadsplikt. Meldingen er bekreftet mottatt i brev dat. 03.12.2019 med referanse 13773/2019/15/023/HASU. Her ble det gjort oppmerksom på at garasjen ikke kunne plasseres nærmere nabogrense enn 1,0 meter og ikke nærmere veg enn regulert byggegrense.

Den nå omsøkte garasjen er under 50 m² og anses å være i tråd med retningslinjene i ovennevnte brev og i tråd med reguleringsbestemmelsene § 8 som angir at garasje inntil 50 m² kan plasseres inntil nabogrense. Plankartet angir også at garasjen kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, men det er her valgt å trekke garasjen bort fra vei i henhold til kommunens brev.

Av ovenstående er det derfor vurdert at det er kun takform som strider mot reguleringsplanen med bestemmelser, og det søkes dispensasjon fra kavet til takform.

Til informasjon vil denne garasjen bli søknadspliktig jf. SAK10 § 3-1b) da den ikke oppfyller kriteriene vedr. gesimshøyde ifh til SAK10 § 4-1a), men den anses like fullt å være i tråd med reguleringsplanen bortsett fra takform.

VURDERING ROS

Adkomst: Ingen endring.

Dyrket mark og landbruk: Eiendommen ligger ikke i et landbruksområde.

Oppdeling naturområder, landbruk: Tiltaket deler ikke opp natur- eller landbruksområder.

Biologisk mangfold: Det er jf. kartbase GisLink ikke funnet registreringer av sårbare eller truede arter eller naturtyper.

Kulturminner og annen bevaring: Man har ikke kjennskap til at det er kulturminner i området. Det er ikke registrert i kulturminnebasen Askeladden.

Geologiske forekomster: Det er ikke kjennskap til spesielle geologiske forekomster.

Friluftsliv: Eiendommen ligger ikke innenfor friluftsområde.

Eksponering og sårbart kulturlandskap: Garasjen vil ikke bli vesentlig eksponert ut over eksisterende bebyggelse på tomta og i feltet for øvrig.

Avstand vann - og vassdrag: Tiltaket i sin helhet ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag..

Støy, ras, flom : Tiltakene anses ikke å være mer utsatt for støy, ras og flom ut over allerede godkjente tiltak.

Tiltaket plassering i forhold til eksisterende: Eiendommen er allerede bebyggt med bolig med flatt tak. Oppføring av garasje med saltak her vil medføre en sammenblanding av takform som anses å være i strid med plan- og bygningsloven § 29-2. Bebyggelsen ellers i feltet har i hovedsak saltak og valmet tak, men man anser at det har mindre betydning ifht § 29-2 i dette tilfellet i og med at eksisterende bolig på tomta har flatt tak.

Trafikksikkerhet: Som vist under anser man at plassering av garasjen ikke vil medføre reduksjon av fri sikt inn på veien for avkjørselen fra bnr. 24 og 26.



Grovskissert frisi

StedDato

.....

Kystplan AS

Vedlegg: Situasjonsskart
Tegninger