

Ørland kommune
Plan og forvaltning

7160 BJUGN

Deres referanse:
Arne Nordgård

Vår referanse:
Knut Solheim

Dato:
27.01.2021

**Linda Johansen og Morten Jenssen på 181/177, Esvikveien 10, Opphaug
Oppføring av garasje under 50 m²- Søknad om tillatelse til tiltak / dispensasjoner**

Tiltaket

Linda Johansen og Morten Jenssen ønsker å oppføre en liten garasje på 22 m² mot øst, ref. situasjonsplan og tegninger.

Planstatus og bestemmelser

For eiendommene 181/177 (tidligere tomt nr. 50) gjelder PlanID 1621198002 Røstadhaugen 1 av 01.10.1980, med formål frittliggende boliger i 1 1/2 etasje.

Dispensasjon fra Reguleringsplanens § 3

Ifølge reguleringsplanen skal eiendommen ha garasje i felles garasjeanlegg. Om Ørland kommune mener det er behov for dispensasjon fra §3, søkes det herved om dispensasjon fra dette kravet. De fleste tomtene ferdig utbygd med egne garasjer, og gjeldende praksis i området tilsier at denne bestemmelsen har bortfalt.

Dispensasjon fra PBL § 29-4

For å sikre en avstand på 2 m fra egen bolig er det ønskelig å legge garasjen ca. 0,5 m fra grensen mot den kommunale eiendommen/stikkveien. Taktustikket vil bli liggende på egen eiendom. Det søkes herved om dispensasjon for avstandskravet på 1 m for garasje som med unntak av avsnittet over ellers eller unntatt søknadsplikt. Garasjen er under 50 m², og ligger innenfor krav til gesimshøyder, mønehøyder mv. Det er mange eiendommer i området hvor boliger og garasjer ligger inntil nabogrenser, og tiltaket vil slik sett ikke medføre noen endring i praksis for området, og dermed heller ikke medføre noen form for presedens.

Utnyttelsesgrad

Som avklart med saksbehandlere blir tilgjengelig BYA for eiendommen cirka:

- 730 m² Egen eiendom
- 270 m² Tilliggende kommunalt areal med 10 m i nord
- 40 m² Tilliggende kommunal eiendom/stikkvei i øst
- 20 m² Kommunal vei



Tilgjengelig BYA for eiendommen etter §2 i reguleringsplanen på 20 % blir dermed 1052 m². Dagens bolig har et bebygd areal på 103 m². Den målepliktige delen av den nedgravde garasjen som ligger med toppen 0,5 m over terreng utgjør pr. i dag ca. 20 m², totalt BYA 123 m². Benyttet BYA etter oppføring av garasjen på 22 m² blir da ca. 14 %, med eksisterende uthus på vel 6 m² i alt ca. 14,5 %.

Adkomst

Det blir ikke endret adkomst til eiendommen, og det blir ikke vesentlig endring i parkeringsforholdene.

Vann og avløp

Det skal ikke legges inn vann i garasjen.

Nabovarsling

Naboene varsles digitalt. Det har vært god kontakt med naboen på 181/175 i øst. Det er over 8 m til naboen, og de har ingen innsigelser mot tiltaket. Nabo på 181/176 i syd er varslet. Naboer i vest berøres ikke av tiltaket som avklart med saksbehandler. Eventuelle anmerkninger vil oversendes kommunen så snart de foreligger.

Gjennomføring

Tiltaket vil startes opp straks det gis byggetillatelse. Gjennomføringsplan med erklæring av ansvarsretter følger byggesaken. Fosenhus AS vil stå med SØK funksjon og PRO/UTF for hele tiltaket eksklusive grunnarbeid, som vil prosjekteres og utføres av Tore Løkke AS.

Vi håper ovenstående er tilfredsstillende for en positiv behandling av søknaden for Linda og Morten, og ber dere ta kontakt om det er spørsmål i tilknytning med søknaden.

Med vennlig hilsen

Knut Solheim

FOSENHUS AS

Tlf. 926 12 864 / 72 50 70 00
Epost knut@fosenhus.no

