

BYGGSERVICE AS GJØRA
Att. Bjørn Bersås
Industrivegen 7
6600 SUNNDALSØRA

Deres ref.

Vår ref.

16121/2019/5015/68/279/MARSOR

Dato

23.12.2019

VEDTAK - OPPFØRING AV GARASJE PÅ 5015/68/279 - PRESTEGÅRDSJORDET 4 - AVSLAG

Saksnr.: 2019/2181
Byggest.: Prestegårdsjordet 4, 7130
BREKSTAD gnr:68 bnr: 279
Vedt.nr.: **19/244**
Saksb.h.: Mari Sørli

Ans. søker: BYGGSERVICE AS GJØRA
Tiltakshaver: MORTEN DAHLBERG
Søknadsdato: **18.11.2019**
Komplettdato: **18.11.2019**

Avdelingsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt av kommunen den 18.11.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av dobbeltgarasje med loft og veranda på eiendommen med gnr. 68 bnr. 279 på areal regulert til boligformål i reguleringsplan for Brekstad sentrum. I søknaden er angitt BYA for garasjen 122,40 m² og BRA 176,20 m². Garasjens hovedplan får et bruksareal (BRA) på 115,2 m² mens loftet får BRA på 61 m². Grunneiendommen er på 1309,00 m² og eksisterende bebyggelse på tomten har ifølge søknaden samlet BYA på 180 m². Beregnet grad av utnyttning etter tiltak er 25,85 %. Garasjen er prosjektert med saltak med en mønehøyde på 6,45 m fra terreng og 38° takvinkel.

Bolighuset på eiendommen har BYA på 80 m² (uten påbygd veranda. Inkludert veranda er BYA for bolighuset cirka 111 m²) og mønehøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig terreng (kote 20,5). Øvrig bebyggelse i området er oppført i én etasje og mønehøyder på kote 19 – 20,5.

Den omsøkte garasjen er tenkt plassert mindre enn fire meter fra felles tomtegrense med gnr. 68 bnr. 112. Det foreligger signert samtykke fra nabo til at garasje kan oppføres inntil én meter fra felles grense.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Ansvarsretter og gjennomføringsplan

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i saken:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
BYGGSERVICE AS GJØRA	SØK– ansvarlig søker - 1	ja
Hvitsand entreprenører AS	PRO – Grunnarbeid – 1 UTF – Grunnarbeid, Rørleggerarbeid - 1	ja
Fosen VVS AS	PRO – Rørleggerarbeid - 1	ja
Geir Skaret AS	PRO – Tømrerarbeid – 1 UTF – Tømrerarbeid - 1	nei

Foretakene angir at tilstrekkelige kvalifikasjoner/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Planstatus: Reguleringsplan for Brekstad sentrum, boligformål.

Vurdering:

Den omsøkte garasjen er tenkt plassert mindre enn fire meter fra felles tomtegrense med gnr. 68 bnr. 112. Hjemmelshaver på naboeiendommen har i signert naboerklæring gitt samtykke til at garasje kan oppføres inntil én meter fra felles grense. Plasseringen av garasjen kan dermed aksepteres uten dispensasjon fra pbl. § 29 – 4.

Plan – og bygningslovens § 29 – 2, visuelle kvaliteter, sier imidlertid at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det er videre en uskreven regel at en garasje skal underordne seg og harmonere med bolighuset den tilhører.

I reguleringsplanens bestemmelser pkt. 1.2 står det at kommunen ved sin behandling av byggesøknader skal passe på at ny bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Garasjen er tegnet med en grunnflate på 14,4 x 8,5 m (BYA 122,4), og mønehøyde på 6,4 m over terreng. Garasjen skal ha 115,2 m² BRA i første etasje og 61 m² BRA på loftet. Bygningens areal er betydelig større enn hva som kan betegnes som et normalt behov for garasje på en boligeiendom i et boligfelt. Den innehar med andre ord ikke gode visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon. Den omsøkte garasjen vil også få et bebygd areal som er 42,4 m² større enn bebygd areal for boligen den tilhører, og en mønehøyde som er ca.1 m høyere enn bolighusets mønehøyde. Garasjen kan følgelig ikke sies å underordne seg bolighuset med tanke på høyde og volum.

I bygningsrådets vedtak for tillatelse til oppføring av bolighuset stod det som følgende: der må holdes samme gesimshøyde og byggeflukt som med tomt nr. 11 (gnr. 68 bnr. 277). Det viser en klar intensjon om byggehøydene i det konkrete delområdet.

Den øvrige bebyggelsen i området er stort sett småhus oppført i én etasje med mønehøyder på omtrent samme kote som bolighuset på eiendommen. Den omsøkte garasjen vil etter administrasjonens skjønn framstå som stor og dominerende i det eksisterende bygningsmiljøet.

Etter administrasjonens vurdering vil den omsøkte garasjen ikke tilfredsstille kravet i pbl. § 29-2 om at nye tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon og sine bygde omgivelser, eller reguleringsplanens bestemmelser pkt. 1.2 - ny bebyggelse skal harmonere med omgivende bebyggelse. Tiltakshaver ble gjort oppmerksom på de overnevnte kravene og ble rådet til å redusere garasjen i korrespondanse med administrasjonen før søknaden ble sendt til kommunen.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2 avslår Ørland kommune ved rådmannen omsøkt garasje på gnr. 68 bnr. 279, Prestegårdsjordan 4.

Begrunnelse:

Den omsøkte garasjen innehar etter administrasjonens skjønn ikke gode visuelle kvaliteter i forhold til dens funksjon eller dens bebygde omgivelser og garasjen underordnes ikke bolighuset. Tiltaket tilfredsstiller følgelig ikke kravene i pbl. § 29 - 2 eller reguleringsplanens pkt. 1.2 som beskriver at ny bebyggelse skal harmonere med omgivende bebyggelse.

- Garasjen må reduseres i høyde og volum slik at den underordner seg bolighuset og harmoniserer med det omkringliggende bygningsmiljøet.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jmfør plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Mari Sørli
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Kopi til:

Morten Dahlberg Prestegårdsjordan 4 7130 Brekstad