



Osen kommune

Utvikling og Miljø

FOSEN-HYTTE AS

Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

1760/2019/5020/14/172/4RBR

Dato

10.05.2019

Saksnr: 36/19

**5020/14/172 - FOSEN-HYTTE AS- SØKNAD OM TILLATELSE TIL
TILTAK FOR OPPFØRING AV GARASJE. TILTAKSHAVER - TOM -
ROGER BUARØ, STRAND.**

Eiendom:	Gnr/bnr. 14/172
Saksopplysninger:	Det søkes oppført garasje på 78,0 m ² (BYA) og 88,7 m ² (BRA).
Planstatus:	Lian boligfelt
Tiltakshaver:	Tom-Roger Buarø, Strand
Ansvarlig søker:	Fosen-Hytt AS, Åfjord

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. a, reguleringsbestemmelsen for Lian boligfelt samt Osen kommunes delegasjonsreglement gis det tillatelse til oppføring av garasje på 78 m² BYA ved eiendommen gnr. 14/172.

Det gis samtidig med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra fra reguleringsbestemmelsene i Lian boligfelt for oppføring av en garasje med 1 1/2 etasje.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13

Telefon

72 57 82 00

7740 Steinsdalen

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Besøksadresse

Kommunehuset

Org.nr.

944 350 675

Begrunnelse:

Omsøkte garasje har en gesimshøyde som er kun 0,3 m høyere enn tillatt, og planlagte garasje vurderes ikke til å være til hinder for noen av naboene.

Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

- Den delen av garasje som er nærmere bolighuset enn 8,0 m må brannsikres jfr. TEK 17, § 11-8.
- Det forutsettes at ansvarlig foretak benytter seg av personer/firma som innehar nødvendig kompetanse for gjennomføring av prosjektet
- Det forutsettes at det kan sannsynliggjøres at selvbygger og innleide hjelp har tilstrekkelig kompetanse for det arbeidet som skal utføres. Kommunen kan ved tilsyn be om dokumentasjon på at så er tilfellet.
- At nybygget / tilbygget oppføres i ht. gjeldende krav i teknisk forskrift, *TEK 17*.
- Anmodning om ferdigattest skal sendes kommunen etter at kontroll av prosjektet er gjennomført.

I tillegg vil vi minne om følgende:

- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende Plan- og bygningslov med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.)
- ✓ Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.
- ✓ Reglene om minsteavstand til veg, nabogrense, kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger etc. må overholdes. Kommer tiltaket for nære disse, kan dette føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.
- ✓ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. *Pbl § 21-9*.
- ✓ Endring i forhold til innsendte tegninger må ikke forekomme uten at reviderte tegninger først er forelagt bygningskontoret og godkjent.
- ✓ Det må nyttes farger som ikke bryter med omgivelsene. Taktekking må gis en mørk og matt overflate. Metallplater med blanke overflater som gir skinn ansees ikke å oppfylle dette kravet.
- ✓ Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. *Pbl. § 20-1*
- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak skal på en forsvarlig måte foreta håndtering av alt bygningsavfall fra tiltaket iht. *TEK 17, § 9-6, Avfallsplan* og kapittel 15 jfr. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften).

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen
Kommunehuset

Telefon
E-post
Org.nr.

72 57 82 00
postmottak@osen.kommune.no
944 350 675

om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosen-Hytta AS søker om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje med 1 ½ etasje ved eiendommen gnr. 14/172 i Osen kommune. Tiltaket har et BYA (bebygd areal) på 78 m², og et BRA (bruksareal) på 88,7 m². Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser som sier at garasje i flatt terreng tillates oppført i 1 etasje. I tillegg søkes garasjen satt opp med en avstand til bolighuset på egen eiendom med 4,0 m.

Ansvarsrett

- Det er oversendt gjennomføringsplan som beskriver alle fagområder som er ansvarsbelagt.
- Fosen-Hytta AS har levert erklæring om ansvarsrett som søker og prosjektering av garasjen.
- Roan Maskin AS har levert erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av grunn- og terrengarbeider.
- Tom-Roger Buarø har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger og medmedhjelper Odd Arne Haugen for oppføring av garasjen.

Planstatus

Reguleringsplan.

Planformål

Boligbebyggelse

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via kommunal vei.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarslet.

Kommunens vurdering:**Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)**

Omsøkte garasje skal oppføres i en etasje med loft. Takvinkel er som for bolighuset, dvs. 26°, garasjen skal kles utvendig med liggende kledning og skal oppføres på støpt plate på grunn.

Det søkes om dispensasjon for å få satt opp en garasje med loft i stedet for en med en etasje. Omsøkte garasje skal oppføres i flukt med fronten av bolighuset og i samme retning som huset. Garasjen får samme takvinkel som huset, en raftehøyde/gesimshøyde på ca 3,3 m og en mønehøyde på ca. 5,35 m.

Reguleringsbestemmelsene for Lian boligfelt gir tillatelse til en gesimshøyde inntil 3,0 m for garasjer med en etasje. Dvs. at planlagte garasje er 0,3 m høyere på gesimsen enn hva planen sier.

Hovedplanet på boligen som grenser inn til den siden garasjen ligger er ca. 4 m høyere enn gulvplanet til garasjen, dvs. sittehøyde vil da ligge på ca. 5,0 m. I og med at møneretning på garasjen er samme vei som bolighuset, og at garasjen er planlagt å ligge så langt bak på tomten, vil den ikke ta utsikt fra naboeiendommen. Naboeiendommene som ligger ovenfor Øvre Lianvei ligger enda høyere, og planlagte garasje vil heller ikke ta noen utsikt fra disse

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Kommunehuset

Telefon

E-post

Org.nr.

72 57 82 00

postmottak@osen.kommune.no

944 350 675

bolighusene. Avstanden til nærmeste nabogrense og garasje er 5,0 m, noe som er til fordel for planlagte bygg.

Det vurderes derfor at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene fra Lian boligfelt ikke er til hinder for noen av naboene.

Ved oppføring av en garasje med et totalt BRA som overstiger 50 m² og når byggeavstand er mindre enn 8,0 m, må byggverkene være skilt med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 60 (B60), (f.eks. en trevegg med 150 mm steinull og gips på begge sider).

Ellers tilfredsstiller planlagte garasje de krav som Pbl. §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering og avstand til nabogrense.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for planlagte garasje.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens. Tiltaket påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning og har ingen innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Ellers vil vi ønske lykke til med byggearbeidet.

Med hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

Eksterne kopimottakere:

Tom-Roger Skodvin	Lianveien	7740	Steinsdale
Buarø	23		n