

Plan, bygning og oppmåling

ByggDesign AS
Postboks 6711
7490 Trondheim

Dato: 01.02.2012

TILLATELSE TIL TILTAK - FRITIDSBOLIG - GNR. 60, BNR. 294 - ROGER AUNE

Saksnr.: 2011/1757
Byggest.: 7150 STORFOSNA Gnr:60, Bnr:294
Vedt.nr.: 12/16
Saksb.h.: Kari-Anne Rørstad

Ans. søker: ByggDesign AS
Tiltakshaver: Roger Aune
Søknadsdato: 25.11.2011
Komplett dato: 04.01.2012

Virksomhetsleder PBO har etter delegasjon Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak, datert 25.11.2011 og følgende ettersendte dokumenter:

- Situasjonsskart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 21.12.2011
- Revidert søknad om ansvarsrett (senere revidert igjen) samt avstandserklæring fra nabo Geir Aune, mottatt 1.1.2012
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til byggegrenser, revidert situasjonsskart og revidert søknad om ansvarsrett, mottatt 4.1.2012

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoer ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig. Fritidsbolig ble ulovlig oppført uten byggesøknad med byggestart for over 2 år siden. Etter gjentatte forhåndsvarsler, frister og pålegg sommer/høst 2011 er nå søknaden komplett og kan behandles.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak. Nabo Geir Aune har samtykket i at fritidsbolig blir liggende 3.1 m fra nabogrense mot nordøst. Da byggegrensen er regulert til 4 m, er det søkt dispensasjon fra denne. Dispensasjonen begrunnes med at det er regulert en stripe på 2 meter (eid av grunneier for feltet/omliggende utmark) mellom denne tomte og nabotomt og at avstanden derfor ikke bør være problematisk for naboer.

Med byggesøknaden følger søknad om ansvarsrett fra Bygg Design AS som søker ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i forbindelse med prosjektet.

Planstatus: Reguleringsplan for Solheimsmyråen hyttefelt
Planformål: Fritidsbolig

Vurdering:

Bygget ble oppført uten søknad og tillatelse. Dette er sterkt beklagelig og en viser til tidligere brev i den forbindelse.

Bygg Design AS som har søkt ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket, har i følge dem ikke hatt noe ansvar for at tiltakshaver har igangsatt byggetiltaket. De kjøpte opprinnelig tomte i fellesskap med tiltakshaver som da jobbet i firmaet, men valgte å selge sin andel etter at tiltakshaver sluttet i foretaket. De har nå søkt om ansvarsrett i ettertid med de forpliktelser og ansvar det medfører. De begrunner dette med at de er godt kjent med alle foretak som har vært involvert i byggarbeidene, herunder tiltakshaver.

ByggDesign AS har sentral godkjenning for aktuelle funksjoner og ansvarsområder, noe som normalt skal legges til grunn for lokal godkjenning. Kommunen finner derfor å kunne godkjenne søknaden.

Det har vært en del mangler i søknadsdokumentasjonen, men i hovedsak har foretaket fulgt opp og ettersendt mangler i rimelig tid.

Kommunen har ingen merknader til dispensasjonssøknaden, og begrunner dette med at det er regulert en 2 m. stripe friluftsområde mellom denne tomte og nabotomte. Avstanden vil derfor ikke påvirke naboens muligheter til plassering av bygg innenfor gjeldende byggegrenser uten brannkrav.

Det er oppført en mindre bod i tilknytning til hytta. Denne er ikke omsøkt, og i følge tiltakshaver skal denne fjernes. Kommunen stiller derfor frist for å få denne fjernet, alternativt fremmet byggesøknad med tilhørende dokumentasjon. Vi har ikke målt inn plasseringen på bygget, men i følge bildematerialet kan det synes som om boden overskrider eiendomsgrensa. I slikt fall kan kommunen ikke godkjenne plasseringen.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 20-1 gis herved byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig som omsøkt.

Med hjemmel i PBL § 19-2 gis herved dispensasjon fra byggegrense på 4 m. i reguleringsplan for Solheimsmyråen hyttefelt for plassering av fritidsbolig 3.1 m. fra nabogrense mot nordøst. Begrunnelse framgår av saksvurderingene.

I henhold til PBL § 23-1 tildeles ByggDesign AS ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i forbindelse med tiltaket.

Forhåndsvarsel - pålegg om fjerning av utebod:

Med hjemmel i PBL § 32-2 varsles du herved om at kommunen vil utstede pålegg om fjerning av ulovlig oppført utebod på samme eiendom. Frist for fjerning settes til 1.3.2012. Alternativt må fremmes byggesøknad med tilhørende dokumentasjon jf. ovenfor for vurdering av om tiltaket kan godkjennes.

Med hjemmel i samme bestemmelse gis du er frist til 24.2.2012 å avgi uttalelse til forholdet. Dersom det ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne som nevnt følges opp med pålegg om retting og evt. vedtak om tvangsmulkt. Pålegg som ikke etterkommes vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10. Når ferdigattest er utstedt kan avstengt/plombert vanntilførsel igjen koples til bygget, også under forutsetning av at tilknytningsavgift er betalt.

Bortfall av tillatelse

Ikke aktuelt - da fritidsbolig allerede er oppført.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling. Behandlingsgebyr for ulovlig oppført tiltak er 3 * ordinært gebyr (3* 7615,-) jamfør kommunens gebyrregulativ.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler