ØRLAND KOMMUNE

MULTI DESIGN & SERVICE K SOLHEIM

Grendaveien 7
7165 OKSVOLL

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
Knut Solheim	3184/2021/166/516/SVEMOR	23.02.2021

VEDTAK: DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE I REGULERINGSPLAN OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV VINTERHAGE -166/516

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/8258	**Ansvarlig søker:**	Multi Design & Service K Solheim
Eiendom, gnr/bnr:	166/516	**Tiltakshaver:**	Silje Broks og Morten Søtvik
Vedtak nr.:	21/86	**Søknadsdato:**	08.11.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	**Komplettdato:**	18.02.2018

Dokumenter i saken:
Søknad med vedlegg mottatt 25.11.2020 og tilleggsdokumenter mottatt 18.02.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:
Søknaden gjelder oppføring av vinterhage på 16,8 m^2 BYA og 14,9 m^2 BRA til kjedet rekkehus, *bygningsnr. 300447676*, på eiendommen gnr. 166 bnr. 516. Tiltakshaver er Silje Broks og Morten Søtvik. Mulit Design & Service K Solheim har bistått med byggesøknaden.

Planstatus:
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Hovde GBNR. 466/447 mfl., *planID 1621201202*. På plankartet er tomten benevnt som BF2. 09.07.2014, vedtaksnr. 14/67, ble det godkjent mindre vesentlig planendring hvor områdene BF2 og BF3 ble endret til konsentrert småhusbebyggelse og fikk benevnelsen BK3 og BK4. Reguleringsbestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse gjelder for denne byggesøknaden.

Dispensasjonssøknad:
Deler av vinterhagen, ca. 2,1 meter, ligger over byggegrense mot vei og det er søkt om dispensasjon fra denne. Årsaken til at det søkes om oppføring av vinterhage er på grunn av plassmangel for familien. Vinterhagen skal plasseres oppå eksisterende veranda.

Høring:
Dispensasjonssøknaden er sendt på intern høring til Enhet for vannforsyning og Enhet for kommunalteknikk. Den er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser anses ikke å bli berørt av en dispensasjon.

Vurdering:
Søknaden er tilstrekkelig opplyst til å kunne behandles.

Dispensasjonsvurdering:
Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan settes vilkår for å redusere de negative effektene som er knyttet til en dispensasjon.

Byggegrense mot vei har til formål å ivareta trafikksikkerhet, tilstrekkelig plass for drift og vedlikehold av vei, tilstrekkelig areal for å legge vann- og avløpsledninger i boligfeltet m.v. Plassering av vinterhage nærmere vei enn byggegrensen vil sette hensikten bak formålet til side. Spørsmålet her er om det settes *vesentlig* til side.

Søknaden er sendt på intern høring til Enhet for vannforsyning og Enhet for kommunalteknikk. Enhet for vannforsyning skriver i sitt internnotat at det ikke går noen kommunale vannledninger i umiddelbar nærhet av det omsøkte vinterhagen.

Systembygg AS er i dag eier av veigrunnen. Men det er en utbyggingsavtale om at kommunen skal overta infrastrukturen når feltet er ferdig utbygd. Veien driftes og vedlikeholdes i dag av kommunen.

Byggegrensen som vinterhagen bryter ligg mot en stikkvei til Sjøsiden og ikke hovedveien. Det er ikke gjennomkjøring i denne stikkveien og det er 6 boenheter tilknyttet denne. Dette medfører at det er begrenset med trafikk og grunnet den korthet er hastigheten lav. Vinterhagen plasseres ikke innenfor siktlinjen i krysset for stikkveien inn mot Sjøsiden som hovedvei i boligfeltet. Nabohuset på eiendommen 166/517 har sin garasje i umiddelbar nærhet til vinterhagen. En dispensasjon kan påvirke sikten og trafikksikkerheten for inn- og utkjøring fra denne. Dersom det skal gis dispensasjon fra byggegrensen, må det settes vilkår om at området mellom vinterhagen og stikkveien må holdes fritt for vegetasjon og konstruksjoner slik som f.eks. gjerde, 0,5 meter over stikkveiens planum. Med planum menes topp underbygning av veikroppen, jf. Statens vegvesen sin definisjon. Over planum ligger forsterkningslag, overbygning og slitelag/asfalt. Ved fastsettelse av slik høyde vil det være mulig for den som kjører inn/ut av garasjen og andre trafikanter å kunne se hverandre tidsnok. Det vurderes at trafikksikkerheten ikke blir vesentlig tilsidesatt om det gis dispensasjon på vilkår.

Når bygningsdeler plasseres nærmere vei enn byggegrense, påvirker dette utbygging, drift- og vedlikehold av veien. Dette kan f.eks. være nok plass for å legge fra seg snø ved brøyting, hindre skader på vindu ved snøfresing, nok plass for store maskiner til å kunne utføre arbeider effektivt,

nok plass for å legge og vedlikeholde infrastruktur slik som vann-, avløp-, strøm- og fiberkabler. Det er på kommunens ledningskart tegnet kommunal eid stikkledning for avløp som blir liggende midt under vinterhagen. For å dempe de negative effektene en dispensasjon fra byggegrense vil gi, må det settes vilkår om at tiltakshaver må bære alle framtidige kostnader med skade på egen eiendom som følge av at vinterhagen plasseres over byggegrensen. Det må også settes vilkår om at tiltakshaver må bære alle ekstrakostnader tilknyttet drift- og vedlikehold av infrastruktur grunnet vinterhagens plassering over byggegrensen. Ved å sette vilkår anses de negative konsekvensene av en dispensasjon ikke å bli så store.

Nabovarsling
Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket
Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra hjemmelshavere av gnr/bnr. 166/447 og 166/517, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a).
Det er avklart med Enhet for vannforsyning av tiltaket ikke kommer i konflikt med offentlig vannledning.
I følge kommunens kart for VA-ledninger, ligger det avløpsledning for spillvann/sanitært avløpsvann og overflatevann under der hvor vinterhagen skal plasseres.

Sikkerhet mot fare
Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø
Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 vurderes til ikke å komme til anvendelse i denne saken.

Adkomst
Tiltaket medfører ikke at det oppstår ny bruksenhet og gir dermed ikke endret adkomst.

Vann og avløp
Tiltaket gir ikke endret vann- eller avløpssituasjon.

Kulturminner
Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Erklæringer om ansvarsrett
Vinterhagen blir betraktet som tilbygg til eksisterende bygning under 50 m^2 BYA/BRA og det er ingen krav om ansvarlig foretak. Tiltaket kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4 og SAK10 § 3-1.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2
Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Tekniske krav, pbl. § 29-5
Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Vedtak:
Ørland kommune gir dispensasjon reguleringsplan for Hovde GBNR. 466/447 mfl. og tillater oppføring av vinterhage innenfor byggegrense mot vei på eiendommen gnr. 166 bnr. 516. Vedtaket begrunnes med at hensikten bak byggelinjen ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av vinterhage til eksisterende bolig, bygningsnr. 300447676, på eiendommen gnr. 166 bnr. 516. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. §§ 20-3 og 29-4, 3. ledd bokstav a).

Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:
1. Område mellom vinterhage og stikkvei skal holdes fritt for vegetasjon, konstruksjoner, gjerde etc. i en høyde på over 0,5 meter over stikkveiens planum.
2. Kommunen eller den som drifter vei og annen infrastruktur har ikke noen form for ansvar for skade som måtte oppstå på vinterhagen eller eiendom grunnet at det bygges over byggegrense mot vei.
3. Ekstrakostnader forbundet med drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger som blir liggende under vinterhagen må bekostes av huseier.

Generelle, lovbestemte vilkår:
1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:
Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:
Statens kartverk sin fagstandard «Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 1/ Byområde.

Merknad:
Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:
Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Arne Nordgård
for Petra Roodbol-Mekkes
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Silje Broks	Sjøsiden 11	7130	Brekstad
Morten Søtvik	Sjøsiden 11	7130	Brekstad

Interne kopimottakere:

Viggo Olden	Vannforsyning
Nils Braa	Kommunalteknikk
Jan Ola Riseth	Kommunalteknikk