

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
2578/2021/163/30/ARNNOR

Dato
18.02.2021

VEDTAK - FASADEENDRING OG VERANDA (TAKTERRASSE) FOR BOLIG PÅ 163/30 - GARTVEIEN 92

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/8585	Ansvarlig søker:	Fritatt
Eiendom, gnr/bnr:	163,30	Tiltakshaver:	SVINSÅS EIENDOM AS
Vedtak nr.:	21/118	Søknadsdato:	18.12.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	09.02.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 18.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder søknad om tillatelse for fasadeendring på bolig på gnr. 163 bnr. 30. Fasadeendringen består av etablering av veranda (takterrasse) med gjerde på eksisterende tilbygg og etablering dør i andre etasjen som adkomst til verandaen. Verandaen utgjør cirka 14,5 m².

Det bes om fritak fra kravet om ansvarsrett på bakgrunn av at tiltaket er svært lite og at tiltakshavers kompetanse innenfor relevante fagområder er kjent i kommunen fra før.

Boligen er SEFRAK – registrert (1621 4 96) med tidfesting/byggår 1800 -1899 (usikker opplysning). I Norges bebyggelse er boligen oppgitt oppført i 1923. Saken ble oversendt til fylkeskommunen for uttalelse.

Uttalelse fra fylkeskommunen:

Det følger av kml. 25 at kommunen er forpliktet til å sende mottatt søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Trøndelag fylkeskommune senest innen 4 uker før kommunen planlegger å fatte vedtak.

Hensikten med varslingsplikten er at fylkeskommunen som antikvarisk myndighet skal kunne rådggi kommuner vedrørende antikvariske forhold og med det bistå med et godt lokalbasert kulturminnevern. Gjennom denne uttalelse vil antikvariske myndigheter uttrykke sitt syn.

Vi vurderer omsøkt tiltak for etablering av vindu og dør ved byggets gavlvegg i plan 02 mot byggets sørside, samt etablering av en veranda/ balkong opp på eksisterende tilbygg som akseptabel. Grunnflaten bør tilsvare dagens tilbygg og bærekonstruksjonen bør forankres innenfor tilbyggets vegger, slik at ikke nye konstruksjoner vil bli synlige utenfor eksisterende yttervegger. Tilbygget ved boligen bør sammen med omsøkt balkong danne en estetisk enhet som bør spille godt sammen og være veltilpasset til eksisterende bolig med høy aldersverdi. Dette gjelder både materialvalg, valg av dimensjoner, estetisk uttrykk og detaljering, både ved rekkverksutformingen og valg av utforming og størrelser ved bygningsdeler. Rekkverk samt andre nye bygningsdeler anbefales malt i en heldekkende maling som står i stil og danner en helhet med bygget for øvrig.

Ved spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede. (Heike Schmidt)

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel (gamle Ørland), Eksisterende boligbebyggelse

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr. 163/41, 163/35, 163/24 og 163/79. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

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.

Vurdering:

Boligen ligger innenfor 100 – meters beltet for sjø, men tiltaket består av fasadeendring på eksisterende bolig. Tiltaket utløser ikke dispensasjon fra § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) ettersom det er en fasadeendring. Tiltaket er i henhold til kommuneplanen og dens bestemmelser.

Fylkeskommunen har kommet med en uttalelse til tiltaket. De finner tiltaket akseptabel, men påpeker at utformingen bør være tilpasset eksisterende bolig. Rekkverk og andre nye bygningsdeler bør males i en heldekkende maling som står i stil med eksisterende bygg.

Tiltaket fritas for krav om ansvarsrett ettersom tiltaket er av lav kompleksitetsgrad.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til fasadeendring til bolig på eiendommen gnr. 163 bnr. 30. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

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

2. Utforming og materialvalg for arbeidene blir tilpasset eksisterende bolig, jamfør uttalelse fra fylkeskommunen.
3. Rekkverk og andre nye bygningsdeler bør males i en heldekkende maling som står i stil med eksisterende bygg.

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.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

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

Petra Roodbol-Mekkes

Ieder

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

SVINSÅS EIENDOM AS Furunesveien 229A 7160 BJUGN