

Mildrid Sundli Monsvold

Ospnesveien 9
7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

5783/2021/30/15/HANSUR

Dato

15.03.2021

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV TILBYGG - 30/15

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2021/961

Eiendom, gnr/bnr: 30/15

Vedtak nr.: 21/174

Saksbehandler: Hanna Surgai

Tiltakshaver: Mildrid Sundli Monsvold og
Ole Lauritz Monsvold

Søknadsdato: 10.03.2021

Komplett dato: 12.03.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 10.03.2021 og 12.03.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg med 24,48 m² BYA og 13,6 m² BRA til eksisterende enebolig (*byggingssnr. 10638380*) på eiendommen gnr. 30 bnr. 15. Etter oppføring av tilbygg blir tomtas utnyttelsesgrad ca. 12%.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 2003,2 m². Tiltaket ønskes plassert i område som ikke er regulert og i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 er satt av til arealformål «Boligbebyggelse».

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er ikke plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter.
Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.
Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

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.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles.

Det kommer av kommuneplanens arealdel §2 at mindre tiltak unntas fra plankravet og tillates etter ordinær byggesaksbehandling, dersom tiltakene er i tråd med arealformål og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Dette er et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m² og administrasjonen har vurdert tiltaket som mindre arbeider jf. SAK10 §3-1 1. ledd bokstave a. og det er ikke nødvendig med dispensasjon fra plankravet jf. § 2, 2. ledd, i bestemmelsene til KPA.

I henhold til § 9-9 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031, skal grad av utnytting for frittliggende boligbebyggelse være under 20% og for konsentrert boligbebyggelse – under 30%. Oppføring av tiltaket medfører ikke at tomtas utnyttelsesgrad blir for stor.

Tiltaket er av liten kompleksitet og kan forstås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4 og byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1.

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 bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Av KPA §5 fremkommer det at i 100-metersbeltet fra strandlinjen er det forbudt med byggetiltak dersom annet ikke er vedtatt i reguleringsplan eller KPA. Konkret byggegrense er vedtatt i KPA, denne er identisk med pbl. §1-8, dvs. den er plassert 100-meter fra strandlinja. Hensikten bak byggegrense mot sjø er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs sjøen.

Omsøkt tilbygg skal plasseres på bebygd eiendom ca. 40 meter fra sjø og kommer ikke nærmere sjø enn eksisterende bebyggelse. Det er etablert gårdsveg, en garasje og et naust fra før mellom bolighuset og sjøen. Tilbygget vil naturlig falle sammen med selve boligen, som ligger langs en bratt fjellkant.

Allmenne frilufsinteresser blir ikke berørt av tiltaket og av den grunn vurderer administrasjonen at hensikten bak bestemmelsen mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av tilbygget er klart større enn ulempene.

En totalvurdering tilsier at dispensasjon og tillatelse til tiltak kan gis.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til enebolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 15 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

Ørland kommune gir dispensasjon fra §5 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 for oppføring av tilbygg på eiendommen gnr. 30, bnr. 15 som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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.

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.

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
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Ole Lauritz Monsvold Ospnesveien 9 7160 BJUGN