

Kai-Erik Aune

Auskaret 5
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

12985/2020/166/210/SVEMOR

Dato

16.06.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG TILLATELSE TIL TILTAK - 166/210

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/1433	Ansvarlig søker:	
Eiendom, gnr/bnr:	166/210	Tiltakshaver:	Kai-Erik Aune
Vedtak nr.:	20/269	Søknadsdato:	14.04.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	02.06.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.04.2020 og tilleggsdokumenter mottatt 17.05.2020, 22.05.2020, og 02.06.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder ombygging av ark 2. etg. på østlig side av tak med takopplett på eiendommen gnr. 166 bnr. 210. Ombyggingen av ark til takopplett medfører økt BRA med ca. 8 m². I forbindelse med denne ombyggingen, vil hele taktekkingen bli byttet. I tillegg søkes det om bygging av veranda i 2.etg. med egen utvendig trapp fra bakkeplan. Verandaen blir på 24,4 m² BYA, hvorav trappen utgjør ca. 3 m². Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsbestemmelsene for tomten og det er derfor søkt om dispensasjon. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse. Tiltakshaver er Kai-Erik Aune.

Planstatus:

Eiendommen gnr/bnr. 166/210 ligger innenfor område B6 i reguleringsplan for Brekstad Sør, planID 1621198901.

Dispensasjonssøknad

- § 3 i reguleringsbestemmelsene sier at takvinkel skal være mellom 27 og 40 grader. Takvinkelen på takopplettet blir 10 grader. Årsaken til at tiltakshaver ønsker ombygging av arken er å få en bedre romutnyttelse og takhøyde ved veggene.
- § 3 i reguleringsbestemmelsene sier at taktekkingen skal være av stein, og være i lyse farger fra rødt mot grått. Tiltakshaver ønsker å legge nytt tak i en mørkegrå/svart farge. Årsaken til at hele taket på huset må byttes, er at den taksteinen som er benyttet ikke er godkjent for 10 grader.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser er vurdert til ikke å bli berørt.

Vurdering:

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 nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a) fra eiendommene 166/30 og 166/208.

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei fastsatt i reguleringsplan og kommuneplan.

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. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis.

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.

Ansvarsrett

Det er ikke krav om ansvarsrett for oppføring av verandaen med tilhørende trapp, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1, 1. ledd bokstav a). Derimot er det krav om ansvarsrett dersom

det utføres tiltak som berører bærende konstruksjoner. I dette tiltaket vil bærende takkonstruksjon av ombygging fra ark til takopplett bli berørt. Pbl. § 20-4, 1. ledd bokstav e) åpner for at mindre tiltak kan forestås av tiltakshaver etter kommunens skjønn. Ombygging av denne bygningskroppen utgjør et lite areal, ca. 8 m², hvor øvrige bygningsdeler som etasjeskille ikke blir berørt i det heletatt. Tak- og punktblastning blir ført til eksisterende vegger i 2. etg. SAK10 § 3-1, 1. ledd bokstav a) sier bl.a. at enkelt tilbygg inntil 50 m² innenfor samme bruksenhet defineres som *mindre tiltak*. Det er her snakk om tiltak til egen bolig. Risikoen og konsekvensene ved feil vurderes å være lav. Etter en totalvurdering finner kommunedirektøren at det er grunnlag at tiltaket kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4, 1. ledd bokstav e).

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.

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 har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Hensikten bak bestemmelsene om takform er å skape helhetlig og lik bygningsmasse innenfor reguleringsplanen. En oversikt over andre bygg innenfor samme reguleringsplan viser at andre bolighus har takopplett i stedet for ark, som f.eks. eiendommene gnr/bnr. 166/206, 166/218, 166/226, 166/248 og 166/249. Bygningsdelen med takopplett utgjør en mindre del av totale takflaten, ca. 17 %, og hovedtakformen vil fortsatt være saltak. Taktekkingen som skal benyttes har en mørkegrå farge. Definisjonen av fargenyansene lysegrå til mørkegrå er diffus. Takplatene har en matt overflate og den mørke fargen blir vesentlig mer dempet enn blank og glatte takflater vil gi. Hensikten bak bestemmelsen om takform anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å få bedre romutnyttelse i 2. etg. anses å være større enn ulempene etter en totalvurdering.

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

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Brekstad Sør for ombygging av ark til takopplett med takvinkel 10 grader og taktekking i mørk farge til bolighus på eiendommen gnr. 166 bnr. 210. Hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og 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 veranda og ombygging av ark til takopplett til bolig på eiendommen gnr. 166 bnr. 210. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4, 1. ledd bokstav e).

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 2/ Tettbygd/ utbyggingsområde.

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune