

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

13263/2020/161/115/MARSOR

Dato

22.06.2020

VEDTAK - TILBYGG OG BRUKSENDRING - 161/115

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3515	Tiltakshaver:	Erik Rædergård
Eiendom, gnr/bnr:	161/115	Søknadsdato:	14.04.2020
Vedtak nr.:	20/280	Kompletttdato:	10.06.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 16.04.2020, endret 10.06.2020, ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder følgende tiltak på gnr. 161, bnr 115, Breivika. :

- Tilbygg til stue med BYA på 34,3 m². Tilbygget oppføres i én etasje med saltak og takvinkel på 30°.
- Utvendig bod med BYA på 30 m², saltak med takvinkel på 30°. Boden knyttes til eksisterende garasje med takoverbygg.
- Påbygg (ca.13 m²) og tilbygg (6,9m²) til eksisterende mellombygg mellom garasje og bolig.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende garasje. Det skal etableres soverom i garasjens loftsetasje med forbindelse til bolighuset via mellombygg.

Planstatus:

Reguleringsplan for Breivika boligområde. Arealformål – boligtomt, lav utnyttelsesgrad.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere felles eiendomsgrense med 161/112 enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a, der nabo gir samtykke til at tilbygg kan oppføres inntil 1,5 m fra felles grense uten vilkår om branntekniske tiltak.

Den omsøkte boden er plassert utenfor byggegrense mot vei. Det er derfor søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei i reguleringsplanen. Bodene ble i første runde omsøkt med en avstand til tomtегrense på 0,31 m og 4,2 m fra veiens senterlinje. Tiltakshaver endret søknaden den 10.06.2020, og bodene er nå 0,79 m fra eiendomsgrense og 4,7 m fra veiens senterlinje.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Naboene har samtykket til tiltaket.

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.

Erklæringer om ansvarsrett:

Erik Rædergård har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger. Tiltakshaver søker for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket.

Vurdering:

Bygningskroppen får et relativt stort, sammenhengende volum. Oppbrutte fasader, nedtrapping og god tilpasning til terrenget bidrar imidlertid til å redusere opplevelsen av stort volum. Tilbyggene viser også god tilpasning til eksisterende bygningskropp. Det er ikke oppgitt konkret utnyttelsesgrad for eiendommen i reguleringsplanen, men det er angitt boligtomt med lav utnyttelsesgrad. Mange av eiendommene i området har likevel et tilsvarende stort volum, og omsøkte bolig vil ikke skille seg fra omkringliggende bolighus.

Det foreligger avstandserklæring fra nabo på 161/112. Tilbygg til stue kan oppføres inntil 1,5m fra felles grense.

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i garasjens loftsetasje for etablering av to soverom. Det oppstår ikke noen ny boenhet og boligen forblir en enebolig.

Dispensasjonsvurdering

Boden på 30 m² skal oppføres utenfor anvist byggegrense mot vei. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra reguleringsplanen. Saksbehandler har vært på befaring på tomte sammen med kommunalteknikk. Etter anbefaling fra kommunalteknikk har tiltakshaver besluttet å flytte boden 50cm lenger inn på eiendommen og endret søknaden. Det betyr at boden får omtrent samme avstand til vei som flere andre bygg i området. Dette er en avstand kommunalteknikk kan akseptere med tanke på vedlikehold av vei og sikt. Hensynet bak bestemmelsen er allerede tilsidesatt og situasjonen blir ikke forverret dersom dispensasjonen innvilges etter endret søknad utover noe redusert sikt mot nord ved utkjøring fra eiendommen. Det er lite trafikk og lav fart i området. Administrasjonen mener at likhetsprinsippet bør tillegges vekt og at det er forsvarlig å innvilge dispensasjonen som omsøkt. Bodene kan med det oppføres 0,79 m fra eiendomsgrense og 4,7 m fra veiens senterlinje.

Selvbygger:

Erik Rædergård har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig for alle oppgaver. Han kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved egen utdanning og/eller praksis.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg og bod, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen med gnr. 161, bnr. 115. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggegrense mot vei i reguleringsplan for Breivika boligområde. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse for dispensasjon

Likhetsprinsippet er tillagt vekt. Det er flere fravik fra byggegrense i området slik at hensynet bak bestemmelsen allerede er tilsidesatt. Dispensasjon som omsøkt fører ikke til en forverring og kan aksepteres.

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.

I medhold av byggesaksforskriften § 6-8 gis Erik Rædergård ansvarsrett som selvbygger som ansvarlig søker for omsøkte tiltak.

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) (2/ Tettbygd/ utbyggingsområde) (3/Spredtbygd/ dyrka mark/ skog) (4/ Fjell/ ekstensiv arealutnytting).

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
leder

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune