

Arve Valsø

Postboks 86
7159 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.

17017/2020/86/20/HANSUR

Dato

10.07.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV TILBYGG - 86/20 - VALSØYSVEIEN 318, 7167 VALLERSUND

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/4975

Tiltakshaver: Arve Valsø

Eiendom, gnr/bnr: 86/20

Søknadsdato: 21.06.2020

Vedtak nr.: 20/317

Komplett dato: 10.07.2020

Saksbehandler: Hanna Surgai

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 21.06.2020 og 10.07.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig (*bygningsnr. 23682877*) med 24 m² BYA og 20 m² BRA på eiendommen gnr. 86 bnr. 20. Tilbygget er i en etasje og skal plasseres 5 meter fra nabogrense.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 1424 m². Tiltaket ønskes plassert på område som ikke er regulert. Arealet er i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031 satt av til arealformål LNFR.

Tiltaket har bebygd areal under 50 m², og kan behandles etter ordinær søknad, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel (KPA) §10-2, forutsatt at grad av utnytting ikke overstiger 30%. Samtidig, skal tiltaket ikke plasseres dyrkajord nærmere enn 10 meter eller nærmere enn 20 meter fra areal med registrerte sårbare naturtyper.

Tiltaket ønskes plassert innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjon fra tiltakshaver mottatt 10.07.2020:

«Søknaden om dispensasjon for bygging innen 100 meters grensen fra sjø gjelder utvidelse av eksisterende soverom som ligger i bakkant av eksisterende bygg. Utvidelsen begrunnes med at helsemessige årsaker betinger et større areal som er lettere bl.a. å holde rent og evakuerer ved en eventuell brann. Avstand til sjø er ca 60 meter og mellom fritidsboligen og sjøen er det 2 delvis 1 bilvei med fri ferdsel. Fritidsboligen er etablert på samme tomt som den opprinnelige gården 68/8 lå og ble bygget først på 1900 tallet. Fritidsboligen var først en del av 86/8 før jeg valgte å skille den ut som selvstendig enhet.

I og med at jeg også er eier av 86/8-9 har jeg tilrettelagt flere steder for fotturisme, så den almene ferdsel bør også være tilrettelagt.

Påbygget vil ikke forhindre eller være til sjenanse for fri ferdsel langs fjære.»

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

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. Tilbygget er underordnet hovedbygg og utforming tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen.

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.

Regionale myndigheter

Saken er ikke sendt på høring til regionale myndigheter, fordi tiltaket ikke berører deres interesser. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at tilbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse og at tiltaket er av beskjeden størrelse.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles.

Oppføring av tilbygg til fritidsbolig medfører ikke at tomtas utnyttelsesgrad blir for stor. Tiltaket skal plasseres på bebygd eiendom og oppfyller de vilkårene for at det kan tillates etter ordinær søknad jf. § 10-2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031.

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.

Avstand til sjøen fra tilbygget er ca. 65 meter. Tilbygget blir ikke plassert nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og skal være underordnet hovedbygget. Allmenne friluftsinnteresser blir ikke berørt av tiltaket og av den grunn vurderer rådmannen at hensikten bak bestemmelsen mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av tilbygget er klart større enn ulempene.

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 oppføring av tilbygg på eiendommen gnr. 86, bnr. 20 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra pbl. §1-8 for byggegrense mot sjø for plassering av tilbygg til fritidsbolig 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.
2. 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.
3. 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

Arne Nordgård for
Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune