

Elisabet Gjestad Hoff

Bostadveien 6 A
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

17527/2020/168/312/ARNNOR

Dato

20.07.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ 168/312 - BOSTADVEIEN 6 A

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4324	Ansvarlig søker:	Elisabet Gjestad Hoff
Eiendom, gnr/bnr:	168,312	Tiltakshaver:	Elisabet Gjestad Hoff
Vedtak nr.:	20/331	Søknadsdato:	
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	03.07.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.05.2020 samt 03.07.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig på gnr. 168 bnr. 312 i områdeplan for Brekstad sentrum. Tilbygget består av et soverom med BYA 13,2 m² og BRA 11,4 m², bod med BYA 11,6 m² og BRA 10,3 m² til og et overbygd tak med BYA på cirka 40 m². Det overbygde taket gjør at bolig og garasje blir en bygningskropp.

Overbygd tak kommer innenfor byggegrense på 8 meter fra vegmidte (§ 5.1.9 i bestemmelsene til områdeplanen) og er vist med en avstand på cirka 5 meter fra vegmidte. Det søkes om dispensasjon for dette forholdet:

Påbygget på vår eiendom kommer tilsvarende nært midtlinje på felles vei som de andre godkjente tilbygg i nabolaget her.

Tilbygget vil ikke medføre problemer ved inn og utkjøring fra eiendommen. Det vil føre til mer ryddighet på gårdsplassen. I og med at vi skal ha kun stolper til å støtte opp taket vil det ikke bli dårlig sikt for oss eller andre kjørende i gata. Da våre biler kommer under tak og resterende parkeringsplass/område blir det mer oversiktlig for besøkparkering. Vi har to biler i familien som er nødvendig for vårt bruk da vi begge jobber i Bjugn til ulike tider, kjører til og fra samvær og fritidsaktiviteter med barn. Vi har behov for snøfrie bilvinduer på vinters tid. Det er derfor behov

for takoverbygg til begge bilene. Vi ber med dette om at dette medfører dispensasjon for byggegrense til veg.

Det er opplyst i søknaden at garasje på eiendommen og nabos garasje er oppført i mur. Det er antagelig en avstand på mindre enn 2 meter mellom byggene ettersom takflatene er veldig nær hverandre.

Planstatus:

Områdeplan for Brekstad sentrum, Boligformål

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr. 168 bnr. 313 og gnr. 168 bnr. 311. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket blir cirka 5 meter fra nabogrense til gnr. 168 bnr. 311.

Tiltaket er plassert innenfor byggegrense mot vei fastsatt i områdeplanens bestemmelser.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst til tomten.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Golski Bygg og anlegg	PRO/UTF tilbygg og takoverbygg	Nei

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har ikke utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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:

Det søkes om oppføring av to tilbygg og et overbygd tak som binder sammen boligen med garasjen. Det overbygde taket kommer innenfor byggegrensen til vegen med 3 meter på det meste. Tilbyggene kommer ikke i konflikt med byggegrensen.

Den frittliggende garasjen blir sammenbygd med boligen med det overbygde taket slik det blir en bygningskropp. Naboens garasje er antagelig nærmere enn 2 meter til garasjen, men det er opplyst at de er begge oppført i mur. Legger derfor til grunn at forholdet til brannspredning er da ivarettatt.

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.

Det overbygde taket er åpent og vil ikke hindre sikten fra avkjørsel i vesentlig grad ettersom det er en åpen konstruksjon. Eksisterende nabobebyggelse har bygningsdeler som er cirka 5 meter fra vegmidte slik at omsøkt tiltak skaper ikke en presedens i forhold til å innvilge en dispensasjon. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres blir ikke vesentlig tilsidesatt og det blir ikke noen vesentlige ulemper ved plassering av det åpne takoverbygget innenfor byggegrense veg.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 168 bnr. 312. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra områdeplan for Brekstad sentrum § 5.1.9 for plassering av overbygd tak med en avstand på 5 meter fra vegmidte. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse: Eksisterende nabobebyggelse har avstand på 5 meter fra vegmidte og tiltaket er ikke til hinder for sikten og består ikke av oppholdsrom.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Ansvarlig foretak/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Ørland kommune tar ikke ansvar for eventuelle skader som kan oppstå på tilbygget/overbygd tak grunnet drift og vedlikehold av veggen (den del som er innenfor byggegrense veg).
3. Gjennomføringsplan blir levert.

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).

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
Arne Nordgård for
Petra Roodbol-Mekkes
leder

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Vedlegg

1 Gjennomføringsplan