

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.

17701/2020/71/74/HANSUR

Dato

03.11.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK FOR BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL - 71/74

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4970	Ansvarlig søker:	KYSTPLAN AS
Eiendom, gnr/bnr:	71/74	Tiltakshaver:	MIDT-NORGE EIENDOM
Vedtak nr.:	20/530		AS
Saksbehandler:	Hanna Surgai	Søknadsdato:	19.06.2020
		Komplett dato:	21.10.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 19.06.2020, 11.09.2020 og 21.10.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig, *byggningsnr. 183592386* på eiendommen gnr. 71 bnr. 74. Det skal ikke etableres ny boenhet da underetasje får ikke egen inngang.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 11 210 m². Eiendommen er ikke regulert og i arealet som blir berørt av tiltaket er i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031 (KPA) satt av til arealformål boligbebyggelse. Eiendommen er bebygd med en garasje og et naust fra før.

Nabovarsling

Nabovarsling er ikke gjennomført. Tiltaket gjelder innvendige arbeider og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme boenhet. Ingen naboer anses å bli berørt av tiltaket og nabovarsling kan derfor unntas jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3, 2. ledd.

Plassering av tiltaket

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

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 da det ikke oppstår noen ny boenhet.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon da det ikke oppstår noen ny boenhet.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
KYSTPLAN AS	SØK – Ansvarlig søker - 1	Ja
KYST BYGG AS	PRO – Tømrerarbeid – 1	Nei
FLEXIT AS	PRO – Ventilasjon – 1	Ja
JOHNSEN VVS AS	PRO – Innvendige sanitærarbeider – 1	Ja
KYST BYGG AS	UTF – Tømrerarbeid – 1	Ja
JOHNSEN VVS AS	UTF – Innvendige sanitærarbeider – 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 19.06.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Vinduer og dør er satt inn på fasade i sør som vender ned mot sjø og medfører derfor ikke økt innsyn til/fra naboer. Det er videre tatt bort ei dør fra fasade øst, men eksisterende vindu er beholdt på denne fasaden.

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.

Pbl. 31-2, 4. ledd, åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles.

§ 13-5, radon

TEK17 § 13-5, 3. ledd, sier at kravet til radonsperre ikke gjelder dersom det kan dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke overstiger 200 Bq/m³. Radonmålinger i bygget er gjennomført og det er dokumentert at radonkonsentrasjon ikke overstiger 200 Bq/m³. Derfor gjelder ikke kravet til radonsperre. Samtidig ble det installert balansert ventilasjon i boligen som vil redusere fare for opphopning av eventuell radongass. Forsvarlig sikkerhet anses ivaretatt med dette.

§ 12-7, romhøyde

Romhøyden i kjeller er 2,1 m og 2,4 m. De rom som har takhøyde 2,1 meter er rom med kortvarig opphold som gang, grovkjøkken og soverom. Ved bruksendring i boenhet fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, kan romhøyden være lavere enn 2,4 m. Veiledning for TEK §12-7 3. ledd bestemmer at for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter.

Endring av takhøyde fordrer vesentlig endring av konstruksjonen og anses å medføre uforholdsmessige store kostnader. Romhøyden er dermed i tråd med TEK17 bestemmelser.

§14-3, energieffektivitet

Det er ikke foretatt en teknisk undersøkelse med tanke på energieffektivitet av etasjen. Yttervegger i sokkel består i dobbel mur med spon/ement fylt i hulrom og leca. Yttervegg er lektet på innsiden og isolert med 10 cm GLAVA proff 34. Alle vinduer og dører er nye i hele etasjen, men tilfredsstiller kravene til energieffektivitet i henhold til TEK10.

Siden vinduene er av nyere dato og ytterveggene isoleres, anses kostnadene med å sette inn nye vindu som marginalt i forhold til energigevinsten. Ut i fra kost-nyttevurdering anser kommunen det som mest hensiktsmessig å godkjenne gjenbruk av eksisterende vinduer. Ansvarlig søker har opplyst at energikravet er oppfylt.

En totalvurdering tilsier at bruksendringstillatelse kan godkjennes.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen gnr. 71, bnr. 74 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, § 21-3, § 20-3.

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 kontroll dokumentasjon 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:

MIDT-NORGE EIENDOM AS

Seljevegen 2

7560

VIKHAMMER