

Bjørn Inge M Kulterstad

Vabeinet 1
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

19148/2020/166/251/ARNNOR

Dato

11.12.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL BRUKSENDRING AV TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL - 166/251 - VABEINET 1

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6443	Tiltakshaver:	Bjørn Inge M Kulterstad
Eiendom, gnr/bnr:	251	Søknadsdato:	16.08.2020
Vedtak nr.:	20/379	Komplett dato:	30.11.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 16.08.2020 og 30.11.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme boenhet på gnr. 166 bnr. 251, Vabeinet 1.

Bruksendringen gjelder rom i kjeller fra tilleggsareal til oppholdsrom bestående av kjøkken, stue, bad, to soverom og gang. Det er oppgitt i søknaden at takhøyde i kjelleretasjen er 2,4 m.

Arbeidet med bruksendring er allerede utført av tidligere eiere, men det er gjennomført tiltak for å ivareta krav til rømningsvei, jf. teknisk forskrift kap. 11, i forbindelse med bruksendringen. Det fremgår av plantegningen at det er egen utgang via kjellertrapp fra omsøkte areal, i tillegg til innvendig trapp/trapperom mellom kjelleretasje og hovedetasje, med dør i begge ender.

Planstatus:

Boligformål i reguleringsplan for Hovde Sør, planID 1621198901.

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling. Tiltaket gjelder innvendige arbeider og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme boenhet. Da tiltaket ikke anses å berøre naboers interesser, kan nabovarsling unntas, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

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.

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 er vindu som har en størrelse for rømning fra hvert oppholdsrom og det er vist fastmontert bord for rømning gjennom vinduet fra innsiden, men det er veranda delvis over vinduene til soverommene slik at det er ikke direkte og hinderfri rømning til det fri fra disse rommene. Den delen av veranda som er over vinduene må fjernes slik at man kan stå oppreist når en kommer til ut av vinduet. Kravet er at minst annethvert oppholdsrom har rømningsveg.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme boenhet som omsøkt vurderes å være i henhold til gjeldende reguleringsplan og dens bestemmelser.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til bruksendring av rom i kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel på eiendommen gnr. 166 bnr. 251. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 med vilkår:

1. Veranda over rømningsvindu fra soverommene må fjernes slik at det er hinderfri rømning fra disse rommene.
2. Avstand fra kjellervegg til frontveggen av lyskassa er minst 0,5 meter og lysgrava er ikke mer 1,0 m dyp. Den må være overdekket (f.eks. takutstikk) slik at det ikke legger seg snø i den.

Dokumentasjon på at dette er utført sendes inn i forbindelse med ferdigattest. Dokumentasjon kan være bilder og målsatte tegninger.

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.

3. Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune