

Hege Beathe Maaø Hovd

Persbergvegen 7
7055 Ranheim

Deres ref.

Vår ref.

19559/2020/69/32/HANSUR

Dato

23.10.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV BOD - 69/32

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/6314

Tiltakshaver: Hege Beathe Maaø Hovd

Eiendom, gnr/bnr: 69/32

Søknadsdato: 03.08.2020

Vedtak nr.: 20/485

Komplett dato: 23.10.2020

Saksbehandler: Hanna Surgai

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 03.08.2020 og 23.10.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad gjelder oppføring av bod med 25,8 m² BYA på eiendommen gnr. 69 bnr. 32. Bod skal oppføres med gesimshøyde 2,25 meter og skal plasseres nærmere eiendomsgrense enn 1,0 meter.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 1075,5. Tiltaket ønskes plassert i regulert område som i reguleringsplan for «Sandvika», planID 16270024, vedtatt 25.11.1985 er satt av til arealformål *Hytter*. Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig og en bod fra før. Tiltaket skal erstatte revet bod med 19 m² BRA (byggningsnr. 183602926) og oppføres på forlenget eksisterende mur.

Ifølge §2 i reguleringsbestemmelser for «Sandvika», kan frittliggende uthus med grunnflate inntil 15 m² tillates oppført. Omsøkt tiltak har 25,8 m² BYA. Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsplan og kan ikke tillates uten dispensasjon.

Dispensasjon er omsøkt.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a).

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot veg fastlagt i reguleringsplan.

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.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Tiltaket er godt nok opplyst for å kunne behandles. Krav om søknadsplikt gjelder for omsøkte tiltaket da bod skal plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrense.

Etter gjenoppbygging av bod blir tomtas utnyttelsesgrad 8%. I henhold til § 9-9 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031, skal grad av utnytting for frittliggende fritidsbebyggelse være under 20% og for konsentrert fritidsbebyggelse – under 30%. Gjenoppbygging av bod medfører ikke at tillat tomtas grad av utnytting overstiges.

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.

Hensikten bak bestemmelsen om størrelsen av uthus er å bevare harmonisk utførelse av bebyggelse på fritidseiendom og eksisterende vegetasjon i mest mulig grad. Omsøkt tiltak skal oppføres på eksisterende mur på 21,9 m² fra 1979 og skal ikke berøre natur/miljøinteresser i vesentlig grad.

Bestemmelser i reguleringsplanen for «Sandvika» skal ikke settes vesentlig til side. Tiltaket skal erstatte revet bod og størrelse av uthuset skal tilpasse dagens behov.

Dispensasjon har derfor klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering. En totalvurdering tilsier tiltaket kan tillates.

Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av bod på eiendommen gnr. 69, bnr. 32 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4, §29-4, 3.ledd bokstav a).

Ørland kommune gir dispensasjon fra §2 i reguleringsbestemmelser for «Sandvika» for oppføring av bod som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §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.

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

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune