

Åshild Anderssen

Gildeveien 2
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

21626/2020/166/426/INAMIT

Dato

25.09.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV VINTERHAGE - 166/426 - GILDEVEIEN 2

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/6553

Eiendom, gnr/bnr: 166/426

Vedtak nr.: 20/448

Saksbehandler: Ina Kristin Mittet

Tiltakshaver: Åshild Anderssen

Søknadsdato: 16.08.2020

Kompletttdato: 16.08.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 16.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett gjelder oppføring av vinterhage til bolig på gnr. 166 bnr. 426 på Reksterberget, Brekstad. Omsøkte vinterhage oppgis å ha et bebygd areal (BYA) på 17,1 m² og skal plasseres på eksisterende terrasse til boligen. Oppgitt minste avstand til tomtegrense er 1,5 meter og minste avstand til midten av veien er 6,5 meter.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan for Reksterberg III. I henhold til planbestemmelsene pkt. 1.1 skal boligbebyggelse plasseres innenfor de viste byggegrenser på plankartet.

Det er søkt dispensasjon for avstand til tomtegrense og avstand til vei for oppføring av vinterhagen. Det er vist til en uoverensstemmelse mellom reguleringsplanen og de faktiske forhold hva gjelder veiens plassering. Det er avvik mellom regulert vei og anlagt vei, som også har ført til avvik mellom tomtegrense på kart og tomta slik den er i virkeligheten. Da nåværende eier kjøpte boligtomta på gnr. 166 bnr. 426 var det allerede etablert en terrasse til boligen, der det ene hjørnet går så vidt over tomtegrensa til veien. Siden har tiltakshaver montert rekkverk til terrassen. Den faktiske avstanden fra terrasse til vei oppgis å være ca. 2,5 meter.

Dispensasjonssøknaden er videre begrunnet med behovet for bedre beskyttelse mot vær og vind, og for å forlenge utesesongen, i et område der vinden kan være plagsom på ellers fine dager. Søker mener vinterhagen ikke vil være til sjanse for noen av naboene, og trafiksikkerheten blir ikke dårligere da det likevel blir god avstand til veien.

Planstatus:

Boligbebyggelse i reguleringsplan for Reksterberg III, planID 1621200302.

Nabovarsling

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

Vurdering:

Det er søkt dispensasjon fra avstand til tomtegrense og avstand til vei for oppføring av vinterhage til boligen på gnr. 166 bnr. 426. I reguleringsplanen er det viste byggegrenser på hver enkelt tomt, som boligbebyggelsen skal plasseres innenfor. Dette er gjeldende byggegrense i plan, som går foran generelle avstandskrav etter plan- og bygningsloven. Saken behandles derfor som en dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsparagraf ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Det er fra før anlagt en terrasse som omsøkte vinterhage skal plasseres på. Terrassen ligger tett inntil tomtegrensa, og på det ene hjørnet er den så vidt over grensa som er ment å følge den regulerte veien. Veien er imidlertid plassert noe lengre mot vest enn forutsatt i planen, og det har derfor oppstått et misforhold mellom den regulerte og den reelle situasjonen. I reguleringsbestemmelsene nevnes ingenting om tilbygg og terrasser, men i bestemmelse pkt. 1.6 står det at gjerder mot vei kan anlegges inntil 1 meter fra veikanten. Det er altså ikke tomtegrensa, men veikanten, man regner fra ved oppsetting av gjerde. Likevel befinner terrassen seg så vidt over grensa, og ved senere endringer av terrassen (for eksempel riving og etablering av ny) bør den legges innenfor tomtegrensa.

Den omsøkte vinterhagen befinner seg 1,5 meter fra tomtegrensa, men 3,9 meter fra den reelle veikanten. Tiltaket vil ikke medføre reduserte siktforhold med tanke på trafikken, og hensynet bak avstandskrav mot vei anses derfor ikke å bli tilsidesatt med tiltaket. Boligen befinner seg innenfor den viste byggegrensa i reguleringsplanen, mens omsøkte vinterhage blir liggende utenfor. Hensynene som byggegrensa skal ivareta, slik som avstand til nabobebyggelse, tomtegrenser og vei, anses å ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Fordelene med en beskyttet vinterhage i et værutsatt strøk anses som klart større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes å være oppfylt.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av vinterhage/tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 166 bnr. 426. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggegrense fastsatt i reguleringsplan for Reksterberg III. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Begrunnelse er angitt i saksvurderingen.

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.

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, 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.

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

Ina Kristin Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune

