

Torgrim Melhuus

St Olavs Gate 8
7012 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

25927/2020/159/79/HANSUR

Dato

25.11.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR GJELHAUGEN - 159/79

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7654	Tiltakshaver:	Torgrim Melhuus
Eiendom, gnr/bnr:	159/79	Søknadsdato:	19.11.2020
Vedtak nr.:	20/567	Kompletttdato:	19.11.2020
Saksbehandler:	Hanna Surgai		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 19.11.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra §1.1.2 om utnyttelsesgraden på 170 m² i reguleringsplan for «Gjelhaugen» for oppføring av bod med 12,6 m² BYA og 9,32 m² BRA på eiendommen gnr. 159 bnr. 79. Tiltaket skal oppføres med gesimshøyde 2,1 meter.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 900,6 m². Tiltaket ønskes plassert i område som er ligger innenfor reguleringsplan for Gjelhaugen, planID 1621201301 vedtatt 17.10.2018. Arealet er satt av til arealformål «Fritidsbebyggelse». Det ble gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig med BYA 162,0 m² (inkl. parkeringsareal) i vedtaksnr. 19/151 datert 26.09.2019. Etter oppføring av en bod, skal samlet BYA være 174,6 m², tomtas utnyttelsesgrad blir 19,4%.

Nabovarsling

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

Vurdering:

Saken er godt nok opplyst for å kunne behandles. Ifølge §1.1 reguleringsplan for Gjelhaugen, kan det bygges fritidsbolig med tilhørende uthus innenfor området. Anneks/uthus skal omsøkes samtidig med fritidsboligen. Maksimum BYA 25 % dog ikke over 170 m².

Oppføring av en bod medfører at tillat bebygd areal på tomta overstiges med 4,6 m².

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplan og dens bestemmelser og kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Oppføring av bod er i utgangspunktet tiltak som kan unntas søknadsplikt når dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene er gitt. Tiltaket skal plasseres i regulert område, avstand fra nabogrense er mer enn 1 meter, mønehøyde er under 4,0 meter og gesimshøyden er under 3,0 meter.

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 ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

I henhold til reguleringsbestemmelse §1.2.2 er tomtas BYA satt til 25 %, dog ikke over 170 m². I reguleringsplanen er de fleste tomtene i hyttefeltet på rundt 1 daa. Søker opplyser at BYA likevel ikke overstiger 25 % ettersom tomte er såpass stor.

Dersom en kun legger 25 % BYA til grunn, vil utnyttelsesgraden på gnr. 159 bnr. 79 være på 225 m². Det er derfor satt en øvre grense på 170 m² i reguleringsbestemmelsene. Det antas at hensikten bak bestemmelsen er å begrense den visuelle virkningen av fritidsbebyggelsen i landskapet.

Etter sprenging på tomte i forbindelse med oppføring av fritidsbolig oppstod skuddsår i berget på baksiden av hytta. Ved å sette opp en bod her vil såret i terrenget bli skjult.

Det er i reguleringsplanen forutsatt at bod/uthus løses innenfor den fastsatte grensen for utnyttelse på 170 m². Det vurderes likevel slik at den planlagte boden ikke vil representere et vesentlig avvik fra bestemmelsen. Hensynet bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt, da samlet areal ikke overstiger mer enn 0,5% over det som er tillatt mhp. tomtestørrelse. Utforming av tiltaket vil ikke være til ulempe for naboer eller allmennheten.

Fordelene med dispensasjon vurderes å være større enn ulempene, og vilkårene for å gi dispensasjon er med oppfylt.

Tiltaket er dermed i tråd med reguleringsplan og kan unntas byggesaksbehandling.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra §1.1.2 reguleringsplan for Gjelhaugen for oppføring av bod på eiendommen gnr. 159 bnr. 79 som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Tiltaket kan igangsettes.

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.

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

