

SYSTEMBYGG AS

Yrjars gate 24  
7130 BREKSTAD

**Deres ref.**

**Vår ref.**

26322/2020/10/86/HANSUR

**Dato**

26.11.2020

### **VEDTAK - ENDRING AV GITT TILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG - 10/86 - VARDEBAKKEN 3, 7165 OKSVOLL**

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

|                          |              |                         |                  |
|--------------------------|--------------|-------------------------|------------------|
| <b>Saksnr.:</b>          | 2020/3054    | <b>Ansvarlig søker:</b> | SYSTEMBYGG A     |
| <b>Eiendom, gnr/bnr:</b> | 10/86        | <b>Tiltakshaver:</b>    | Roald Leth-Olsen |
| <b>Vedtak nr.:</b>       | 20/571       | <b>Søknadsdato:</b>     | 25.11.2020       |
| <b>Saksbehandler:</b>    | Hanna Surgai | <b>Komplett dato:</b>   | 25.11.2020       |

#### **Dokumenter i saken:**

Søknad med vedlegg mottatt 25.11.2020 ligger til grunn for behandlingen. Videre ligger tidligere søknad om oppføring av enebolig mottatt 19.03.2020 og 07.04.2020 til grunn for behandlingen.

#### **Saksopplysninger:**

Søknaden gjelder endring av tillatelse for oppføring av enebolig med tilhørende garasje gitt den 15.04.2020, vedtaksnr. 20/190. Endringer består av utvidelse av garasje med carport som har BYA på 42 m<sup>2</sup> og endring av garasjens plassering ved å snu og flytte garasjen nærmere sørlig eiendomsgrense. Samlet BYA på tomte etter oppføring av carport blir 281,1 m<sup>2</sup>.

#### **Planstatus:**

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 1170,2 m<sup>2</sup>. Tiltaket ønskes plassert på areal som ikke er regulert. Tomta er i kommuneplanens arealdel for Ørland (KPA) satt av til arealformål «Boligbebyggelse».

Det ble gitt dispensasjon fra plankravet i KPA den 15.04.2020, vedtaksnr. 20/190.

#### 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 kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.  
Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

#### Adkomst

Endring av tidligere gitt tillatelse gir ikke endret adkomst.

#### Vann og avløp

Endring av tidligere gitt tillatelse gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

#### 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*

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

Ifølge § 2, 2. ledd i bestemmelsene til KPA kan mindre tiltak unntas fra plankravet etter ordinær byggesaksbehandling. I byggesaksforskriften § 3-1, 1. ledd bokstav b) kan mindre tiltak på bebygd eiendom defineres som et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Dispensasjonen ble godkjent tidligere og omsøkte endringer anses å være så lite at det ikke er nødvendig med ny dispensasjon fra plankravet.

Etter utvidelse av godkjent garasje med carport med BYA 42 m<sup>2</sup>, blir tomtas utnyttelsesgrad 24,5 %. Kommuneplanens arealdel for Bjugn §9-9 tilsier at maksimalt tillat grad av utnytting for boligbebyggelse er 30% BYA. Tiltaket medfører ikke at tomtas utnyttelses grad blir for stor.

Garasjen med carport fremstår som tilpasset eksisterende landskap og er prosjektert med hensyn til eksisterende bebyggelse. Garasjen med carport står som underordnet boligen, er lavere enn boligen og har BYA mindre enn boligen.

En totalvurdering tilsier at endring av gitt tillatelse kan godkjennes.

#### **Vedtak:**

Ørland kommune gir endringstillatelse for oppføring av enebolig med garasje og carport på eiendommen gnr. 71, bnr. 197 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 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 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*

Kopi til:

Roald Leth-Olsen   Vardesvingen 18   7165   OKSVOLL