

Ketil Wold

Angelltrøvegen 88
7048 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

27121/2020/85/141/SVEMOR

Dato

07.12.2020

VEDTAK: TILLATELSE TIL OPPFØRING AV UTHUS - 85/141

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7034	Ansvarlig søker:	
Eiendom, gnr/bnr:	85/141	Tiltakshaver:	Ketil Wold
Vedtak nr.:	20/590	Søknadsdato:	09.08.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	07.12.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 14.08.2020 og oppdaterte tegninger mottatt 07.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av uthus på 13,5 m² BYA og 12 m² BRA på fritidseiendommen gnr. 85 bnr. 141. Opprinnelig var uthuset omsøkt med flatt tak og dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om takform. Dette er i etterkant endret til saltak i henhold til reguleringsplan. Tiltakshaver er Ketil Wold.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Vallersund fritidsområde, *planID 16270104*. Tomten er i planen nevnt som F2.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. I utgangspunktet er oppføring av frittstående uthus under 50 m² BYA/BRA på bebygd tomt ikke søknadspliktig. Men på grunn av at uthuset skal plasseres nærmere eiendomsgrense enn 1,0 meter, blir tiltaket likevel søknadspliktig.

Nabovarsling

Den opprinnelige søknaden med flatt tak og dispensasjon er nabovarslet, og det foreligger ingen merknader til denne. De nye tegningene er ikke nabovarslet. Da endringen medfører at tiltaket blir i tråd med reguleringsplan, anses naboenes interesser ikke å bli vesentlig negativt berørt. Nærmeste naboer, gnr/bnr. 85/3 og 85/124, settes som kopimottakere av byggetillatelsen slik at de blir gjort kjent med endringen.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 1,0 meter. Dette medfører at tiltaket blir søknadspliktig. Plan- og bygningsloven § 29-4, 3. ledd bokstav b) sier at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4,0 meter ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak. Det er i lovverket ikke satt nedre grense, så prinsipielt kan uthuset plasseres i tomtegrense. Godkjenning av plassering beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Brannsikkerhet, luft og lys imellom bygninger skal blant annet vurderes. Da det her er snakk om uthus under 50 m² uten beboelsesrom og en minsteavstand på mer enn 1,0 meter til andre bygninger, både på egen tomt og naboeiendom, anses brannsikkerheten å være ivaretatt. Mellom eiendommen 85/141 og 85/124 er arealformålet i reguleringsplan friluftsområde land, som skal være åpen og fritt tilgjengelig for alle interesserte. Det er ikke tillatt å ta seg til rette på permanent basis på friområder. Friluftsområdet mellom tomt 85/141 og 85/124 har en bredde på ca. 5 meter. Eksisterende anneks på 85/141 er plassert 0,5 meter i fra tomtegrense. Omsøkte plassering medfører at anneks- og uthusets langvegg blir liggende på linje og gir god tilpasning og symmetri. Plassering av uthuset i tomtegrense anses ikke å påvirke hensynet og funksjonen til friområdet mellom tomt 85/141 og 85/124. Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan og kommuneplan. Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Ut i fra en totalvurdering kan plasseringen godkjennes.

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. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7 er ikke til hinder for at tillatelse til tiltak kan gis.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Det skal ikke legges vann eller avløp i uthuset. Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. 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.

Erklæringer om ansvarsrett

Tiltaket gjelder oppføring av frittliggende uthus under 50 m² BYA/BRA uten beboelsesrom. Det er ikke krav om ansvarsrett, jf. byggesaksforskriften § 3-1.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av frittstående uthus på eiendommen gnr. 85 bnr. 141. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-4, jf. § 20-4. Plassering av uthuset godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4, 3. ledd bokstav b).

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.

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Anny Pauline Stjern	Valsøyveien 67	7167	Vallersund
Laila Loraas	Ståggåvegen 305	7540	Klæbu
Tor Helge Loraas	Ståggåvegen 305	7540	Klæbu