

AVARTEKT AS

Osloveien 151
1433 ÅS

Deres ref.

Vår ref.

27623/2020/20/346/SVEMOR

Dato

11.12.2020

VEDTAK: TILLATELSE TIL OMBYGGING AV ENEBOLIG TIL ENEBOLIG MED TO SEKUNDÆRLEILIGHETER - 20/346

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/8074	Ansvarlig søker:	Avartekt AS
Eiendom, gnr/bnr:	20/346	Tiltakshaver:	Stein-Are Skifte
Vedtak nr.:	20/595	Søknadsdato:	21.10.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	10.12.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 16.11.2020, tilleggsopplysninger mottatt 25.11.2020 og oppdaterte tegninger mv. mottatt 10.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av påbygg over eksisterende garasje som er bygd som tilbygg til eneboligen, *bygningssnr. 183584006*, på eiendommen gnr. 20 bnr. 346. I tillegg skal sokkeletasjen, inklusiv ovennevnte garasje, bruksendres til to selvstendige leiligheter slik at bygget blir enebolig med to sekundærleiligheter i underetasjen. Garasjen skal av tidligere eier ha blitt bygd om til leilighet uten tillatelse og oppført en pergola over byggegrensen mot kommunal vei. Pergolaen skal rives. Det vil bli bygd ny åpen overbygd inngangsparti til hovedleiligheten på ca. 3 m² BYA. Tiltakshaver vil nå rette opp i forholdene slik at eiendommen fremstår som lovlig bygd. Tiltakshaver er Stein-Are Skifte. Ansvarlig søker er Avartekt AS.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan er Kamhaugfeltet B-2, *planID 16270010*.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Da det oppstår to nye selvstendige bruksenheter, vil dette medføre adresseendring på tomten. Hovedetasjen vil få adresse Mårveien

6A, mens leilighetene i sokkeletasjen vil få Mårveien 6B og 6C. Det er gjort noen endringer underveis i søknadsprosessen for å tilpasse tiltaket innenfor rammene i reguleringsplan, slik som krav til p-plasser, utnyttelsesgrad og byggegrense mot vei. Tegninger mottatt 10.12.2020 legges til grunn for videre vurdering av søknaden.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Påbygget 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 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.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, kommer i dette tilfellet ikke til anvendelse.

Adkomst

Tiltaket medfører endret adkomst siden det oppstår to nye boenheter. Saken er drøftet med enhetsleder for Enhet for kommunalteknikk og det er konkludert med at i dette tilfellet ikke var noe problem med å etablere nye boenheter så lenge kommunale krav til avkjørsel var oppfylt. Det må derfor settes vilkår om at før brukstillatelse kan gis, må det dokumenteres at avkjørselen oppfyller kommunens krav.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon da det oppstår to nye boenheter. Det må derfor settes vilkår om at søknad om sanitærabonnement for de to nye boenhetene må være mottatt før brukstillatelse kan gis.

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:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Avartekt AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Comfort Fosen, Kjell Lund AS	PRO - innvendig sanitæranlegg - 1	Nei
Braslaukas Bygg ENK	PRO - bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet - 1	Nei
Comfort Fosen, Kjell Lund AS	UTF - innvendig sanitæranlegg - 1	Nei
Braslaukas Bygg ENK	UTF - tømrer og murarbeider - 1	Nei
	KONT - våtrom - 1	

Det er ikke innlevert ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll for våtrom. Dette må sendes kommunen, senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 10.12.2020. Ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll våtrom er ikke oppført på gjennomføringsplanen. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Konklusjon:

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan. Alle fagområder er dekket med erklærte ansvarsretter med unntak av uavhengig kontroll våtrom i sokkeletasjen. Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ingen merknader. Avstandserklæring er innhentet. Det må imidlertid settes vilkår får brukstillatelse kan gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av påbygg over eksisterende garasjetilbygg til enebolig og bruksendring av sokkeletasjen til to selvstendige boenheter på eiendommen gnr. 20 bnr. 346. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. §§ 20-3 og 29-4, 3. ledd bokstav a).

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune». Bestemmelsene finnes [på kommunens hjemmeside](#).
2. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må søknad om sanitærabonnement for de to nye boenhetene være mottatt.
3. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må erklært ansvarsrett for obligatorisk uavhengig kontroll våtrom for boenhetene i sokkeletasjen sendes kommunen.

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
Ieder

Svein Erik Morseth
*byggesaksbehandler
Ørland kommune*

Kopi til:

Stein-Are Skifte Vallersundveien 312 7167 Vallersund