

Kristian Stendahl

Stokkanhaugen 179 A
7048 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

28608/2020/55/3/HANSUR

Dato

28.12.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR RIVING AV VERANDA OG OPPFØRING AV PLATTING OG TAK -3/55

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/8627

Eiendom, gnr/bnr: 3/55

Tiltakshaver: Kristian Stendahl

Vedtak nr.: 20/626

Søknadsdato: 18.12.2020

Saksbehandler: Hanna Surgai

Komplett dato: 18.12.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 18.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder riving av deler av eksisterende veranda (ca. 12,4 m²) og utvidelse av eksisterende platting (ca. 14,8 m², hvorav 8,2 m² – åpent overbygd areal) på eiendommen gnr. 3 bnr. 55.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 3529 m². Tomta er bebygd med fritidsbolig og garasje.

Tiltaket ligger i område som ikke er regulert. Arealet i kommuneplanens arealdel 2019-2031 for Bjugn kommune (KPA) er satt av til arealformål LNFR.

Ifølge §10-2 i KPA, kan nye tilbygg tillates etter ordinær byggesøknad, forutsatt at grad av tomtas utnyttelse ikke overstiger 30%, tilbygg oppføres i en etasje og har BYA mindre enn 50 m².

Samtidig, skal tiltaket ikke plasseres dyrkajord nærmere enn 10 meter eller nærmere enn 20 meter fra areal med registrerte sårbare naturtyper.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter ved oppføring av et mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl. § 29-4 bokstav b). Mindre tiltak i denne sammenhengen er et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².

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

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Høring

Saken er ikke sendt på høring til regionale myndigheter da de anses ikke å være berørt av tiltaket.

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 for å kunne behandles. Oppføring av en ny platting medfører ikke at tomtas utnyttelsesgrad blir for stor.

Tiltaket skal plasseres på bebygd eiendom og oppfyller de vilkårene for at det kan tillates etter ordinær søknad jf. § 10-2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031.

Tiltaket er av liten kompleksitet og kan forstås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4 og byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1.

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 har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Av KPA §5 fremkommer det at i 100-metersbeltet fra strandlinjen er det forbudt med byggetiltak dersom annet ikke er vedtatt i reguleringsplan eller KPA. Konkret byggegrense er vedtatt i KPA, denne er identisk med pbl. §1-8, dvs. den er plassert 100-meter fra strandlinja. Hensikten bak byggegrense mot sjø er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs sjøen.

Ny platting skal erstatte gammel veranda og blir ikke vesentlig større enn eksisterende veranda. Takoverbygg på platting skal gi tiltakshaver mulighet for oppbevaring av møbler og forenklet vedlikehold av uteplass. Tiltaket blir ikke synlig fra sjøsiden, dette skal plasseres på bakside av eksisterende fritidsbolig (ca. 75 meter fra sjøen) og kommer ikke nærmere sjøen enn andre bygg på eiendommen.

Allmenne friluftsinnteresser blir ikke berørt av tiltaket og av den grunn vurderer administrasjonen at hensikten bak bestemmelsen mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av tilbygget er klart større enn ulempene.

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 tillatelse til riving av deler av veranda og oppføring platting med tak på eiendommen gnr. 3, bnr. 55 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4, § 29-4 b).

Ørland kommune gir dispensasjon fra §5 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 for riving av deler av veranda og oppføring platting med tak på eiendommen gnr. 3, bnr. 55 som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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.
2. 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.
3. 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.

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