

Ludmila A Ivanova

Esvikveien 8
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

434/2021/68/141/HANSUR

Dato

11.01.2021

VEDTAK- DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV BADSTUE - 68/141

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/6954

Tiltakshaver: Ludmila A Ivanova

Eiendom, gnr/bnr: 68/141

Søknadsdato: 08.09.2020

Vedtak nr.: 21/28

Komplettedato: 07.01.2021

Saksbehandler: Hanna Surgai

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 08.09.2020 og 07.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av en badstue med vedbod på eiendommen gnr. 68 bnr. 141. Tiltaket skal oppføres med et bebygd areal på 18 m² og bruksareal på 11 m². Badstue har gesimshøyde 2,9 meter og takvinkel 22°.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1162,3 m². Tiltaket ønskes plassert i område som er regulert og i reguleringsplan for Lund hytteområde (planID 16270061, vedtatt 18.06.1997) satt av til arealformål «Fritidsbebyggelse».

Reguleringsbestemmelser §2 sier at det kan tillates oppføring av frittliggende uthus med grunnflate på inntil 15 m² i tillegg til en hytte.

Tiltaket kommer i strid med denne bestemmelsen og kan ikke tillates uten dispensasjon.

Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Jeg har bare liten hytte 36 m² og utedo på eiendommen, derfor må jeg ha mer oppbevaringsplass på hytte område: vedd, utstyr, fiskeutstyr, sommer/vinter aktiviteter osv. Badstue er nødvendig, for å ha sted for å vaske seg på hytta.»

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Nabo har gitt samtykke til omsøkt dispensasjon.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert ikke nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter.

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.

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.

Tiltaket skal plasseres på område som er regulert. Eiendommen gnr. 68 bnr. 141 ble opprettet den 06.05.2014. Tomtas grenser stemmer ikke helt overens med tomt regulert til fritidsboligformål i reguleringsplan. Dette er ikke uvanlig når det gjelder gamle reguleringsplanen og da legges det til grunn at det er eiendomsgrenser som må anses som arealformålsgrenser også. Tiltaket skal forøvrig plasseres på den delen av eiendommen som er satt av til arealformål «Fritidsbebyggelse» og kommer ikke i strid med arealformålet.

Ifølge flyfoto, er det et bygg i tillegg til hytte på eiendommen gnr. 68 bnr. 141 med BYA på ca. 29m² som ikke er registrert i Matrikkelen. Tiltakshaver har levert opplysninger om at størrelse på uthuset er vesentlig mindre enn det som virker på flyfoto. For å få rettet opp Matrikkelen har

tiltakshaver meldt inn oppføring av uthus med BYA på 11 m². Etter administrasjonens vurdering, kan dette tiltaket unntas søknadsplikt og krever ikke dispensasjon fra reguleringsplan.

Oppføring av badstue er også tiltak som kan unntas søknadsplikt jf. §4-1 1. ledd bokstav a) i byggesaksforskriften (SAK10), som sier at oppføring av mindre tiltak som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m² på bebygd eiendom kan unntas krav om søknadsplikt. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.

Hvis søknad om dispensasjon blir innvilget kommer unntaket i SAK10 §4-1 til anvendelse og trengs det ikke tillatelse til tiltaket.

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.

I henhold til §2 i reguleringsbestemmelser, kan oppføring av uthus med grunnflate på inntil 15 m² tillates.

Hensikten bak bestemmelser i reguleringsplanen for Lund hytteområde er å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv samt bidra til god utbygging av område med hensikt til landskap og naturverdier.

Situasjonskart av område viser at omliggende tomter er allerede bebygd med bygninger som er betydelig større enn bygg på eiendommen gnr. 68 bnr. 141. Fritidsbolig på eiendommen gnr. 68 bnr. 141 har ikke innlagt strøm, vann og avløp.

Omsøkt badstue skal være underordnet hovedbygg og har samlet bebygd areal som ikke overstiger fritidsboligens bebygd areal. Oppføring av badstue skal være til stort nytte i forhold til dagens og fremtidig bruk av fritidsbolig.

Kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 i §9-9 «Grad av utnyttning» tillater maksimalt bebygd areal for frittliggende bolig bebyggelse opp til 20%.

Etter oppføring av uthus og badstue, blir tomtas utnyttelses grad 17,25%.

Dette er et lite tiltak på en bebygd eiendom og det er forholdvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket, det er derfor lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid.

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 §2 i reguleringsplan for Lund hytteområde for oppføring av badstue på eiendommen gnr. 68 bnr. 141 som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltaket kan igangsettes jf. §4-1 i byggesaksforskriften (SAK10).

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.

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