

Stig Roar Haagensen

Ole Aasveds Veg 37
7049 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
3534/2021/35/4/SVEMOR

Dato
12.02.2021

VEDTAK: DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT SJØ OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG - 35/4

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2021/372	Ansvarlig søker:	
Eiendom, gnr/bnr:	354	Tiltakshaver:	Stig Roar Haagensen
Vedtak nr.:	21/96	Søknadsdato:	10.02.2021
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	10.02.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 28.01.2021 og dispensasjonssøknad mottatt 10.02.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av 20,8 m² BYA og 19,2 m² BRA stort tilbygg i en etasje til eksisterende fritidsbolig, *bygningssnr. 183587323*, på eiendommen gnr. 35 bnr. 4. Tilbygget inneholder soverom og bad, og plasseres i bakkant av eksisterende fritidsbolig med tanke på avstand til sjø. Tiltakshaver er Stig Roar Haagensen.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Berget hytteområde, *planID 16270078*, og er avsatt til fritidsbeboelse. Tomten ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Unntaksbestemmelsene i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune § 5, 4. ledd, for bygging innenfor 100-metersbeltet gjelder ikke for Berget hytteområde.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at hytten i dag har kun ett soverom på 4,5 m² og ikke bad. Det er behov for oppgradering av standarden da hytten har utedo i dag. Tilbygget kommer ikke

nærmere sjøen enn eksisterende bygg og føres opp i samme byggestil. Tiltaket fører ikke til ulemper for naboer eller allmenhetens ferdsel og opphold i forhold til strandsonen.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser ikke anses å bli berørt da tilbygget plasseres i bakkant av eksisterende fritidsbolig. Dette er forenelig med informasjonsskriv fra Fylkesmannen i Trøndelag om behandling av dispensasjoner datert 13.03.2018.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tilbygget plasseres mot uthuset, i bakkant av eksisterende fritidsbolig. Avstanden til sjøen er ca. 25 meter. Det er god plass for den allmenne ferdselen langs sjøen rundt bebyggelsen på eiendommen. Tilbygget vil ikke virke privatiserende av strandlinjen på en slik måte det vil forhindre friluftslivet i området. Hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelene med å få ekstra soverom og bad anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert i en avstand til eiendomsgrense på mer 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 som blir påvirket av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for tiltaket.

Adkomst

Tiltaket medfører ikke at det oppstår ny bruksenhet og endrer dermed ikke adkomsten.

Vann og avløp

I forbindelse med tiltaket skal det legges vann inn i fritidsboligen. Utslippstillatelse og tillatelse til legging av vannledning er gitt den 04.02.2021, sak 2021/278. Søknad om sanitærabonnement for tilkobling til kommunalt vannledningsnett er mottatt. Siden tilbygget skal inneholde våtrom, må

det settes vilkår om at brukstillatelse for tilbygget ikke kan gis før ferdigattest for avløpsanlegget er gitt.

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.

Ansvarsrett

Det er ikke krav om ansvarsrett for tilbygg under 50 m² jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1. Tiltaket kan derfor forestås av tiltakshaver.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggeforbudet mot sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Dispensasjonen begrunnes med at det her er tilbygg som plasseres i bakkant til eksisterende fritidsbolig og at tiltaket ikke er til hinder for den allmenne ferdselen i 100-metersbeltet. Fordelene med dispensasjon vurderes å være større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr. 35 bnr. 4. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

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