

SNEKKER WALTER Walter Fjellheim

Ranheimsvegen 258
7055 RANHEIM

Deres ref.

Vår ref.

12358/2021/81/58/HANSUR

Dato

25.05.2021

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV TILBYGG - 81/58 - MANDALSVEIEN 109, 7167 VALLERSUND

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2021/1106	Ansvarlig søker:	SNEKKER WALTER
Eiendom, gnr/bnr:	81/58	Tiltakshaver:	Eli Marion Haagensen
Vedtak nr.:	21/326	Søknadsdato:	17.03.2021
Saksbehandler:	Hanna Surgai	Komplett dato:	11.04.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 17.03.2021 og 11.04.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg/påbygg med 40,4 m² BYA og 94,17 m² BRA til eksisterende enebolig (*bygningssnr. 183581430*) med ca. 90 m² BYA og 178,2 m² BRA på eiendommen gnr. 81 bnr. 58. Til sammen skal eneboligen utgjøre ca. 130,4 m² BYA og 272,37 m² BRA. Tilbygget skal oppføres vesentlig lavere enn eksisterende enebolig. Etter oppføring av tilbygg blir tomtas utnyttelsesgrad 1,7% (9,3% for 1,4 daa).

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus:

Eiendommen gnr. 81 bnr. 58 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 7950 m² og er bebygd med en enebolig. Eksisterende bolig ble bygd før 1969.

Tiltaket ønskes plassert i området som ikke er regulert, arealet er i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 satt av til formålet LNFR.

Ifølge §10-2 bestemmelser til KPA, kan nye tilbygg til eksisterende bruksenhet i nærings-, bolig og fritidsbebyggelse tillates etter ordinær søknad hvis tilbygget skal oppføres med BYA inntil 50 m², i inntil 2 tellende etasjer eller påbygg av en tellende etasje, med bruksareal inntil 50 m². Grad av

utnytting må ikke overstige BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomta som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.

Tiltaket har bruksareal større enn 50 m², skal oppføres i to etasjer 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 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.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
SNEKKER WALTER	SØK – ansvarlig søker - 1	Nei
SNEKKER WALTER	PRO – alle fagområdene - 1	Nei
SNEKKER WALTER	UTF – alle fagområdene - 1	Nei

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 15.03.2021. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Høring

Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Landbrukskontoret den 12.04.2021.

Eksterne myndigheter har ingen merknader til det omsøkte 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.

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.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles. Oppføring av tiltaket medfører ikke at tomtas utnyttelsesgrad blir for stor.

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 ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Det fremkommer av søknaden at boligen benyttes som fritidsbolig per i dag. Søknaden begrunnet med behov for mer plass til familie og ekstra oppbevaringsplass.

Tilbygget skal ikke berøre sårbare naturtyper i vesentlig grad og det er ingen gjenværende jord- og skogbruksinteresser på det berørte arealet. Tiltaket skal plasseres på bebygd eiendommen og kommer ikke nærmere dyrkajord enn 10 meter. Grad av utnytting overstiger ikke BYA 30 %, for eiendommen samlet sett. Tiltaket skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.

Dispensasjonen vil ikke sette til side hensyn bak arealformål LNFR i vesentlig grad. Dette er et tiltak på en bebygd eiendom og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket. Det er derfor lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid. Landbruksdrift vil ikke bli negativt berørt av tiltaket.

Fordelene ved å gi dispensasjoner vurderes som klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. En totalvurdering tilsier at dispensasjoner og tillatelse til tiltak kan godkjennes.

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 oppføring av tilbygg på eiendommen gnr. 81, bnr. 58 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformål LNFR i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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.

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

Kopi til:

Eli Marion Haagensen Granheimvegen 13 7549 TANEM