

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

3467/2020/166/431/MARSOR

Dato

05.02.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG - 166/431

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2019/170	Tiltakshaver:	Heddy Herlotte Jøssund
Eiendom, gnr/bnr:	166/431		Og Terje Tretvik
Vedtak nr.:	20/57	Søknadsdato:	18.11.2019
Saksbehandler:	Mari Sørli	Kompletttdato:	20.11.2019

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett med vedlegg mottatt 20.11.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg mindre enn 50m² til en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig på gnr. 166 bnr. 431 på areal regulert til boligformål i reguleringsplan for Reksterberg boligområde. Det skal oppføres et tilbygg med BYA 27,86 m² mot sør-vest, samt et mindre tilbygg mot nord-øst som en utvidelse av inngangsparti under eksisterende tak. Sistnevnte påvirker ikke total BYA da det bygges på eksisterende åpent, overbygget areal.

Plassering av tiltaket

Tiltaket skal plasseres nærmere nabogrense mot 166/314 enn 4,0 meter(3m). Nabo har signert avstandserklæring, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a. Samtykket er begrenset til 3,0 meter fra felles grense. Avstanden mellom tilbygget og garasjen på naboens eiendom vil bli 4,8 meter.

Tiltaket skal videre plasseres utenfor byggegrense fastsatt i reguleringsplan og vil overstige maksimal utnyttelsesgrad med ca. 4%. Det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser.

Planstatus:

Reguleringsplan for Reksterberg boligområde - Boligformål

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling på lovlig vis og samtlige naboer har samtykket til tiltaket.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Ved søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett har tiltakshaver ansvar for at bygninger med oppholdsrom for mennesker blir prosjektert og utført slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Vurdering:

Tilbygget vil komme nærmere nabogrense mot 166/314 enn fire meter. Nabo har gjennom signert naboerklæring samtykket til at tilbygget kan oppføres inntil 3,0 meter fra felles grense. Avstanden til den samme naboens garasje (ca.60m²) vil være 4,8 meter. Vi forutsetter at tilbygget mot sør-vest oppføres med bygningsdeler med brannmotstand EI60. Med dette som vilkår anser vi avstanden til nabogrense og garasjen på naboeiendommen som kurant.

Dispensasjonsvurdering

I følge plan- og bygningsloven § 19-2 kan ikke dispensasjon 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.

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig. Tomannsboligen er ikke oppført i henhold til anvist byggegrense i utgangspunktet. Det innebærer at deler av bygget ligger utenfor byggegrensen. Denne problemstillingen gjelder flere av boligene i området. Boligen vil etter utvidelsen også overskride maksimalt tillat BYA (30%) marginalt med ca. 4%.

Hensynene bak bestemmelsen om maks utnyttelse på 30% og byggegrenser er tilsidesatt ved flere anledninger i planområdet. Bebyggelsen i planområdet er i liten grad i samsvar med disse bestemmelsene. Det vil derfor være urimelig og lite hensiktsmessig at allerede tilsidesatt byggegrense og utnyttelsesgrad skal legge føringer for eventuelle utvidelser.

Dispensasjonene vil ikke være til ulempe for naboer eller området for øvrig, og plasseringen av tilbygget er vurdert til å være fornuftig med tanke på eksisterende bygningsmasse. Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjonen som omsøkt vil være klart større enn ulempene.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til boligen på eiendommen gnr. 166, bnr. 314. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggegrense og utnyttelsesgrad i reguleringsplan Reksterberg boligområde. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det er gjort rede for begrunnelsen for innvilget dispensasjon under dispensasjonsvurderingen.

Tillatelsen er gitt med vilkår:

1. Tilbygget mot sør-vest oppføres med bygningsdeler med brannmotstand EI60.

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 område.

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

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune