

Arnt Kjøl

Storsandnesbakken 4
7167 Vallersund

Deres ref.

Vår ref.
5982/2020/182/286/ARNNOR

Dato
04.03.2020

VEDTAK- TILBYGG TIL BOLIG OG ETABLERING AV BOENHET I SOKKEL TIL BOLIG PÅ 182/286 - JØRGEN BJELKES VEI 3

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/161	Ansvarlig søker:	Arnt Kjøl
Eiendom, gnr/bnr:	182,286	Tiltakshaver:	Arnt Kjøl
Vedtak nr.:	20/104	Søknadsdato:	09.10.2019
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	10.10.2019

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 10.10.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til bolig og opprettelse av boenhet i sokkel til bolig på gnr. 182 bnr. 286 i reguleringsplan for Ottersbo II.

Tilbygg i 1. etasje til hovedleiligheten har BYA på 11 m² og BRA på 10 m², og består av et uisolert vedfang. Tilbygg i sokkel er til ny boenhet og har BYA på 16,2 m² og BRA på 15 m², og består av ny inngang til sokkel, garderobe og soverom. Tilbygg i sokkel er under veranda til hovedleiligheten.

Etablering av sokkelleilighet er i en del av sokkelen. Ny enhet er vist med to soverom, bad og stue/kjøkken og den har en egen separat inngang. Total størrelse blir på 55 m². I søknaden er det beskrevet at tak i sokkelleiligheten blir lyd og brannisolert og at det etableres et brannskille mellom hovedleilighetens areal i sokkelen og sokkelleiligheten.

Planstatus:

Reguleringsplan for Ottersbo II (planID 5057 1621197801 godkjent 28.06.1978), Boliger

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr. 182/288, 182/296 og 182/284 som har samtykket til tiltaket. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo på 182/288, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a) for å plassere tilbygget i kjellerdelen inntil 3,0 meter fra felles grense.

Ansvarsrett:

Det søkes om personlig ansvarsrett som selvbygger for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket. Nødvendig kompetanse kan sannsynliggjøres ved egen utdanning og/eller praksis.

Vurdering:

Tilbygget i sokkeldel kommer nær nabogrense (antagelig cirka 3,5 meter fra tomtegrense) og det er innhentet erklæring fra nabo til å plassere tilbygget inntil 3 meter fra felles tomtegrense. Tilbyggene er i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Sokkelleilighet etableres som en selvstendig boenhet med egen inngang og har alle funksjoner tilhørende en boenhet. Brann og lydskille mellom leilighetene blir etablert. Utvendig bod på 5 m² kan etableres som et ikke-søknadspliktig uthus eller garasjen til boligen kan sikre nødvendig areal. Tomten er stor nok til parkering kan skje på egen tomt.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig og etablering av sokkeleilighet i bolig på eiendommen gnr. 182 bnr. 286. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Areal til utvendig bod (min 5 m²) sikres ved bruk av garasje eller frittliggende bod.
2. Parkering til sokkelleilighet skjer på egen tomt.
3. Selvbygger/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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 beliggenhetsk kontroll, 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

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune