

Kystplan AS
Att. Grethe Rostad
Meieriveien 5
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
6388/2020/163/79/INAMIT

Dato
13.03.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL FASADEENDRING OG PÅBYGG PÅ BOLIG - 163/79 - GARTVEIEN 98

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/2061	Ansvarlig søker:	Kystplan AS
Eiendom, gnr/bnr:	163/79	Tiltakshaver:	Svinsås Eiendom AS
Vedtak nr.:	20/131	Søknadsdato:	31.01.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Komplett dato:	12.03.2020

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak er mottatt av kommunen den 31.01.2020 og 10.02.2020.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 31.01.2020 og 10.02.2020 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder fasadeendring og oppføring av påbygg over eksisterende tilbygg på eldre bolig på eiendommen gnr. 163 bnr. 79 ved Rønsholmen. Påbygget blir på 3,5 x 4,45 meter (ca. 15 m²), og skal inneholde et soverom. Tiltaket omfatter også fasadeendring, herunder tilbakeføring til tidligere dokumentert utførelse.

Det er i SEFRAK-registeret oppgitt at boligen er fra slutten av 1800-tallet. Eldre bilder viser at huset i all hovedsak har hatt tofags vinduer med tre ruter i hvert fag.

Det er søkt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, for oppføring av tilbygget.

Planstatus:

Nåværende boligbebyggelse og hensynssone gul støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. 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, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a).

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Kystplan AS	SØK – Ansvarlig søker - 1	Ja
Svinsås Eiendom AS	PRO – Alt arbeid i forbindelse med påbygg - 1	Nei
Svinsås Eiendom AS	UTF – Alt arbeid i forbindelse med påbygg - 1	Nei

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 31.01.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering:

Det er søkt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8. Omsøkte tiltak kommer ikke nærmere sjøen enn eksisterende bygning, og det ligger et bygg mellom omsøkte bolig og sjøen. Det vurderes derfor som et tiltak som ikke betinger dispensasjon fra § 1-8.

Det er i søknaden vist til plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd bokstav f, som gjelder unntak fra søknadsplikt for fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, eller der fasade skal tilbakeføres til tidligere dokumentert utførelse. Ettersom tilbygg og nå omsøkte påbygg vil innebære en endring fra tidligere dokumentert utseende, behandles omsøkte tiltak som fasadeendring i tillegg til påbygg.

Det er i søknaden vist til tidligere godkjent tilbygg fra 1991, som er oppført med flatt tak. Omsøkte tiltak gjelder påbygg på tilbygget, som skal utformes som en forlengelse av hovedbygningen. I tillegg skal fasadene istandsettes og endres basert på tidligere dokumentert utførelse. Ut fra tegningsgrunnlaget omfatter dette utskifting av vinduene fra eksisterende husmorvinduer i ulike størrelser og former, til hovedsakelig tofags vinduer med tre ruter i hvert fag i første etasje og tofags vinduer med to ruter i hvert fag i loftsetasjen. Vi anbefaler at vinduene får tradisjonell utforming med to fag, midtstolpe og gjennomgående sprosser i tre. Det anbefales også at ny kledning blir stående tømmermannkledning, slik eldre bilder viser at det opprinnelig var.

Omsøkte påbygg vil bidra til et mer samlet og helhetlig volum og arkitektonisk uttrykk. Likeledes vurderes fasadeendring basert på tidligere dokumentert utførelse som positivt.

Påbygget skal inneholde soverom, som er et støyømfintlig bruksformål. Vi minner om at eiendommen ligger i hensynssone gul støyzone, og legger til grunn at tiltaket prosjekteres utføres i tråd med gjeldende krav til innendørs lydnivå.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til fasadeendring og oppføring av påbygg på eiendommen gnr. 163 bnr. 79 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Ansvarlig foretak 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.

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

Ina Kristin Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune