

Tore Hellem

Hellemsveien 522
7165 Oksvoll

Deres ref.

Vår ref.

8972/2020/15/78/HANSUR

Dato

27.05.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG - 15/78 - HEIMSTADVEIEN 3, 7160 BJUGN

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3453	Tiltakshaver:	Tore Hellem
Eiendom, gnr/bnr:	15/78	Søknadsdato:	14.04.2020
Vedtak nr.:	20/239	Komplettedato:	05.05.2020
Saksbehandler:	Hanna Surgai		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 14.04.2020 og 05.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av to tilbygg i en etasje til eksisterende enebolig mot nord og sør på eiendommen gnr. 15 bnr. 78.

Tilbyggene skal oppføres med BYA 26,4 m² og 21,6 m², hvorav 8,4 m² åpent overbygd areal, og BRA 15,7 m² og 11,7 m².

Planstatus:

Tomta er fradelt, oppmålt og bebygd med enebolig og garasje fra før. Tomta har et beregnet areal på 1160,4 m². Tiltaket ønskes plassert i regulert område. Tomta er satt av til arealformålet «Boliger» i reguleringsplanen for «Karlestand - Mebostad», planid 16270038, revidert 06.06.1991.

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).

Av plankartet fremkommer det byggegrense mot offentlig veg, 12,5 m fra senterlinje. Tiltaket ønskes plassert 11,5 m fra senterlinje og kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring. Dispensasjon er omsøkt.

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.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Ifølge tegninger, tilbyggene skal utformes i samme bygningsmaterialer som enebolig og skal være underordnet hovedbygg. Tiltaket oppføres med saltak, takvinkel 22° som er i tråd med reguleringsbestemmelser. Ifølge reguleringsbestemmelser, skal tomtas utnyttelsesgrad ikke overstige 20%. Etter oppføring av tilbyggene, skal tomtas utnyttelsesgrad være 16,6 % som kommer ikke i strid med reguleringsbestemmelser. Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles. Saken er sendt på intern høring til Kommunalteknikk v/ Nils Braa som veieier. Kommunalteknikk har ingen merknader vedrørende plassering.

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 har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

De bærende hensyn bak denne byggegrensen er etter administrasjonens vurdering å ivareta sikten langs vegen og gi rom for enkelt vedlikehold av vegen uten hinder av nærstående bygninger.

En dispensasjon vil tilsidesette hensyn bak byggegrensen, men ikke i vesentlig grad. Tiltaket er lite og det er lett å få oversikt over mulige ulemper. I tillegg skal tilbyggene plasseres høyere i terreng

enn veg og nærstående bygninger og derfor skal ikke være til hinder for vedlikehold. Administrasjon kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til ombygging av planløsning/fasade eller en endring av reguleringsplanen. Det fremstår som klart at fordelene ved tiltaket er klart større enn mulige ulemper.

Kommunen som vegmyndighet er forelagt søknaden, og har ingen merknader til søknaden eller tiltaket. Søknaden er vurdert som kurant og kan i henhold til delegeringsreglement behandles administrativt.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Administrasjon 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 to tilbygg til enebolig på eiendommen gnr. 15, bnr. 78 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra ra byggegrense mot kommunal veg som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. 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 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.

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