

FVS ENTREPRENØR AS

Postboks 258
7129 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

19760/2020/182/376/ARNNOR

Dato

02.09.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ 182/376 - RØNNINGEN 15

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/5806	Ansvarlig søker:	FVS ENTREPRENØR AS
Eiendom, gnr/bnr:	182,376	Tiltakshaver:	Linn Refsnes
Vedtak nr.:	20/402	Søknadsdato:	16.06.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	31.08.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 06.07.2020 og ny ansvarsrett mottatt 31.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder ett- trinn søknadsbehandling for oppføring av to tilbygg i en etasje til bolig på gnr. 182 bnr. 376 i reguleringsplan for Ottersbo III. Den ene tilbygget er på 56 m² BYA og 51,5 m² BRA og består av tre soverom og en gang. Det andre tilbygget er på 7 m² BYA og 6 m² BRA og består av et inngangsparti/utebod. Arbeider omfatter også veranda/terrasse på sør og vestsiden.

Austrått bygg fosen AS omsøkte tiltaket, men har meldt oppbud. FVS Entreprenør tar over de ansvarsoppgavene Austrått bygg fosen AS hadde.

Planstatus:

Reguleringsplan for Ottersbo III, Boliger

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr. 182/377, 182/375, 182/372, 182/424 og 182/328. Det er ifølge søknaden levert merknader.

Merknad fra eier på 182/377:

Vi kjøpte Rønningen 17 og flyttet hit 02022020

Synes huset ligger fint til og har fin utsikt

Når vi får nabovarsel om påbygg av Rønningen 15 så blir vi litt sjokert over denne løsningen som vil ta i fra oss mye av utsikten!

Synes denne løsningen er dårlig når det er påbygg av soverom. Soverom bør vel være på skyggesiden.

Når inngangsparti i allikevel skal påbygges så er det vel like greit å bygge alt på den siden. Både billigere og enklere og ikke minst ikke så rasfarlig da alle husene her er bygd på fylling.

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden:

..Der kommer det frem en del påstander, som jeg mener er uriktig; Beboere i Rønningen 17 skriver: «Når inngangsparti alikevel skal påbygges, så er det vel like greit å bygge alt på den siden. Både billigere og enklere og ikke minst ikke så rasfarlig da alle husene her er bygd på fylling.»

- Inngangsparti skal ikke påbygges. Her skal det bygges et lite takoverbygg med levegger. Eneste grunnarbeid som blir gjort her er å støpe to små fundamenter. Det vil være eksisterende gårds plass, som danner «gulvet» under takoverbygget.*
- Det er hverken billigere eller enklere, har må så å si hele arealet sprenges, og man får stor risiko med sprenging så nært eksisterende hus. Terrenget gjør også at man må gjøre unødvendig mange tiltak for å hindre fuktgjennomtrenging i vegg, da terrenget vil komme over gulvnivå, med fall mot husvegg.*
- Når det gjelder rasfare, så står husene godt i dag, uten tegn til å gli ut. Og nytt tilbygg kommer ikke lenger ut mot kanten, en hva eksisterende bebyggelse er. Det er samme entreprenør som fylte ut hustomtene i Rønningen, som skal gjøre grunnarbeidene til tilbygget også.*

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert 4,0 meter fra eiendomsgrense til gnr. 182 bnr. 377.

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan og

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Ikke endret

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
FVS Entreprenør AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Nei
	PRO – Overordnet ansvar for prosjektering – 1	Nei
	UTF – Overordnet ansvar for utførelse - 1	Ja
Snorre Fremstad AS	PRO/UTF Grunnarbeid - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er ikke oppdatert i forhold til endret ansvarsforhold.

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:

Tiltaket er i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Det er innkommet merknad i forbindelse med nabovarslingen der det bes om at tilbygget bestående av soverom flyttes til nordsiden av boligen. Arealet der er begrenset av eksisterende garasje og byggegrense mot vegen. Sammenbygging av bolig og garasje ville betinge dispensasjon fra byggegrense veg for å kunne gjennomføres.

Ansvarlig søker påpeker at det vil ikke være billigere eller enklere å flytte tilbygget på den siden da det medfører at hele arealet må sprenges ut.

Eksisterende bolig er liten og tomten er smal i den nordre delen og blir bredere i den søndre delen. Nabo har en del av sin veranda/terrasse mot tiltakshaver som da naturligvis miste noe utsikt mot vest på skrå over tiltakshavers eiendom når tilbygget kommer nærmere nabo. Tilbygget er nærmest i den den nordre delen og avstanden til nabogrense øker i den søndre delen. Nabo vil likevel ha en del utsikt mot sør og over tiltakshavers eiendom.

Tiltakshavers tilbygg gjør at boligen blir ikke noe spesielt større enn de eksisterende boligene og det kommer ikke mer nærme den nedre delen av tomten enn de andre boligene.

Alternativ løsning med å ha tilbygget i nordre del av tomten vil gi en del begrensninger og muligens være mer kostbart og være mindre hensiktsmessig (gir mindre boareal).

Ser ikke noen viktige grunner for å ta naboens merknader til følge og kreve en annen plassering av tilbygget.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 182 bnr. 376. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn til Ørland kommune.

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

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

AUSTRÅTT BYGG FOSEN AS	Flatnesveien	7130	BREKSTAD
	75		
Linn Refsnes	Rønningen 15	7140	Opphaug
Vegar Andreas Elverland Høgstad	Rønningen 15	7140	Opphaug
Elna Elisa Rønsholm	Rønningen 17	7140	Opphaug
Olav Elmar Aassved	Rønningen 17	7140	Opphaug