

Grete Hass Krokdal Sand

Flatnesveien 16
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.

24977/2020/166/49/HANSUR

Dato

20.11.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT FOR BRUKSENDING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL - 166/49 - FLATNESVEIEN 16, 7130 BREKSTAD

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/7604

Eiendom, gnr/bnr: 166/49

Tiltakshaver: Grete Hass Krokdal Sand

Vedtak nr.: 20/559

Søknadsdato: 19.10.2020

Saksbehandler: Hanna Surgai

Komplett dato: 19.11.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 19.10.2020 og 19.11.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bod med BRA 5,85 m² til soverom og utvidelse av eksisterende bad til 5,2 m² på underetasje i enebolig (*bygningsnr. 183398202*) på eiendommen gnr. 166 bnr. 49. Utvendig trapp fra soverom skal fjernes og det skal settes inn et vindu med målene 58x78. Tiltakshaver har opplyst om at takhøyde for underetasje er 2,2 m. Det oppstår ikke ny boenhet.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1011,8 m². Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje. Tiltaket ønskes plassert på område som er regulert og i reguleringsplan for *Hovde, planID 1621201202*, vedtatt 28.06.2012 satt av til arealformål «Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse».

Nabovarsling

Nabovarsling er ikke gjennomført. Tiltaket gjelder innvendige arbeider og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme boenhet. Ingen naboer anses å bli berørt av tiltaket og nabovarsling kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3, 2. ledd.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst da det ikke oppstår noen ny boenhet.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon da det ikke oppstår noen ny boenhet.

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:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

Ifølge opplysninger fra tiltakshaver som kjøpte huset i 2002, var kjelleren allerede ombygd til underetasje. Informasjon om underetasje er ikke registrert i Matrikkelen da eneboligen antagelig var oppført for 1963.

Veiledning for TEK §12-7 3. ledd bestemmer at for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter. Kravet til romhøyde anses å være oppfylt.

Kravene til lys, luft og rømning anses å være oppfylt.

Radonmålingen er ikke gjennomført.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan og dens bestemmelser.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor samme boenhet kan forestås av tiltakshaver jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1, 1. ledd bokstav c).

En totalvurdering tilsier at tillatelse til tiltak kan gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til bruksendring på eiendommen gnr. 166, bnr. 49 som omsøkt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

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.

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