

Mari Holden Nicolaysen
Vigdalsvegen 472

7350 BUVIKA

Delegert vedtak - tillatelse til riving av eksisterende tilbygg og bygging av nytt tilbygg Eiendommen gnr/bnr 23/2

Eiendommen: gnr/bnr 23/2
Byggested: Vigdalsvegen 472, 7350 Buvika
Tiltakshaver: Mari Holden Nicolaysen

Vedtak

Skaun kommune gir tillatelse til riving av eksisterende tilbygg fra 2003 og tillatelse til nytt tilbygg som omsøkt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, bokstav a, og 20-3.

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 15 for tiltaket etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår:

- Vinduene på tilbygget får samme størrelse/proporsjoner som i hovedhuset og arronderes som vist i vedlagte inntegnede endringsforslag, laget av fylkeskommunen.

Vi har behandlet saken som saksnr 81/19 etter delegert myndighet fra Plan og miljøutvalget.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Teknisk kontor

Sunniva Fonn
saksbehandler

Direkte innvalg: 72 86 72 45

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg: Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
Gebyrer og videre oppfølging
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Inntegnet forslag fra Fylkeskommunen

Kopi: Plan- og miljøutvalget

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Søknaden

Søknad om nytt tilbygg på eksisterende bolig og riving av eksisterende tilbygg er mottatt 25.03.2019.

Det søkes om tillatelse til å rive et eksisterende tilbygg fra 2003 med bruksareal på ca. 5,6 m². Det søkes også om tillatelse til å bygge et nytt tilbygg, med 2 etasjer, samlet bruksareal blir 36 m².

Godkjente tegninger og kart

Situasjonskart datert: 24.03.2019

Plan-, snitt og fasadetegninger datert: 24.03.2019

Forhåndskonferanse avholdt: 22.03.2019

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 11.12.2014, stadfestet 09.02.2016, delplan Lereggen. I planen er eiendommen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), hvor det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk.

Dispensasjon

Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra § 15 i kommuneplanens arealdel.

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

Det er gjort en nøye vurdering av hvilke behov vi ønsker at det nye tilbygget skal dekke. For en blivende småbarnsfamilie er det viktig å få etablert bedre plass på vaskerom og bad enn det som er tilfelle i boligen i dag. Det er derfor gjort en vurdering av hvor mye areal vi har behov for, og hvordan det kan tilføres bygningen uten å komme i konflikt med estetiske hensyn og opplevelse av gårdsplass mellom bolig og uthus.

Tilbygget ikke kommer i konflikt med dyrket mark eller strider mot landbrukshensyn. Det nye tilbygget vil kun etableres på eksisterende gårdsplass.

Berørte myndigheter

Saken er sendt på høring til berørte fagmyndigheter, følgende merknader har kommet innen høringsfristen:

Trøndelag Fylkeskommune:

I sin uttalelse skriver Fylkeskommunen at de vurderer det som positivt at den historiske låna ivaretas (vern gjennom bruk) og tilpasses dagens arealbehov gjennom et nytt tilbygg. Det opprinnelige historiske laftete bygget er, ut ifra byggestil og byggemåte, trolig fra perioden rundt 1850 eller noe eldre.

Tilbygget som omsøkt kunne med fordel følge novinndelingen. Det finnes trolig mer arealøkonomiske løsninger med et noe mindre bad for eksempel som åpner for et noe smalere tilbygg. Det er for det foreslåtte tilbygget valgt en noe mindre lengde enn lånas bredde og samme bredde som lånas bredde.

Faglig råd i forhold til kml. § 25 og pbl. § 31-1

Hvis vinduene får samme størrelse/proporsjoner som i hovedhuset og arronderes som vist i vedlagte inntegnete endringsforslag vil tilbygget underordne seg hovedhuset på en grei og god måte. Vi vurderer da tilpasningen som i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 31-1.

Ombygging, ENØK og modernisering av historiske bygninger

Vi anbefaler generelt at eiere informerer seg på departementets og byggenæringens nasjonale veiledningshjemmeside for slike kulturminner:

- <https://www.byggogbevar.no/huseier>
- <https://www.byggogbevar.no/pusse-opp>
- <https://www.byggogbevar.no/enok>

Dispensasjonsvurdering:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet bak LNF-område er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med de landbruks-, natur- og friluftsinnteresser som gjør seg gjeldende. Det omsøkte tiltaket tilfører ikke noen nye boenheter eller legger beslag på ytterligere areal i LNF-området. Tilbygget vil være inn på tunet og vil dermed ikke påvirke omkringliggende jordbruksareal.

Det andre vilkåret som samtidig må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne innvilges er at fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommuneplanens arealdel har blitt til gjennom en grundig og omfattende prosess, og det skal aldri være noen kurant sak å fravike fra den. I denne saken er det imidlertid få ulemper som taler mot å gi dispensasjon. Fordelen med å innvilge dispensasjon er at ved å bygge et tilbygg til huset blir den gamle rominndelingen i stor grad holdt uendret, og man unngår antikvarisk sett uheldige ombygginger innvendig. Et nytt inngangsparti er i dag en vanlig måte å få moderne våtrom i gamle bygninger, på denne måten blir det mindre endringer i den opprinnelige bygningsmassen når alle vannrør osv. går i den nye delen. Det er viktig for kommunen at det er liv i gamle hus slik at disse blir ivaretatt på en god måte, man må derfor inngå noen kompromisser for at dagens behov for bad og våtrom til en viss grad imøtekommes. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen ulemper i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering konkluderes det med at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon fra LNF-område i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg på eksisterende bolig på gnr/bnr 23/2 innvilges.

Byggeprosjektet

Mønehøyde:	5,7 m
Gesimshøyde:	4,5 m
Antall etasjer:	2
Bruksareal (BRA):	36 m ²

Bebygd areal (BYA): 25 m²

Byggegrunn/miljøforhold

Kommunen har ikke kjennskap til utrygge grunn- eller miljøforhold som kan være til hinder for tiltaket etter plan- og bygningsloven § 28-1.

Beliggenhet/plassering

Avstand til eksisterende bebyggelse på eiendommen er 8,34 m.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Andre krav til tiltaket

Kommunen er enig i fylkeskommunens vurdering av vinduene. Dersom vinduene får samme størrelse/proporsjoner som i hovedhuset og arronderes som vist i vedlagte inntegnede endringsforslag, laget av fylkeskommunen, vil tilbygget underordne seg hovedhuset på en god måte. Vi vurderer da tilpasningen som i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 31-1.

Tilknytning til infrastruktur

Vann/avløp

Ingen endring.

Adkomst

Ingen endring.

Parkering

Garasjeplass og biloppstillingsplass er sikret i henhold til parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel for Skaun kommune, vedtatt 11.12.2014, stadfestet 09.02.2016.

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Kabler og ledninger i og rundt tomta

Undersøkelse av alle kabler og ledninger samt eventuelle skader eller forstyrrelser i driften av kabler/ledningsnett er utbyggerens ansvar. Alle utgifter i forbindelse med flytting/ombygging av eksisterende ledninger (bl.a. kommunal/privat vann/kloakkledning med mer) bekostes av utbygger.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Feiervesenet i Skaun kommune.

Kontroll

Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. 3-års fristen gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Endringer

Ved eventuelle endringer av tiltaket må kommunen varsles skriftlig. Skifte av tiltakshaver eller ansvarlige foretak under arbeidet skal meldes til kommunen.

**MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK
(FORVALTNINGSLOVEN §§ 28 - 32)**

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis du ønsker å klage over vedtak du har fått underretning om.

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, postmottak@skaun.kommune.no eller Skaun kommune Postboks 74, 7358 BØRSA. Dersom vi ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt klageinstansen som er Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.
Frist til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til at du ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere: <ul style="list-style-type: none"> - hvilket vedtak du klager over - årsaken til at du klager - den eller de endringer som du ønsker - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfellet ta kontakt med oss. Vi kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller advokaten din kan gi nærmere opplysninger om dette. Dersom vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Dersom du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.
Særlige opplysninger	