

## Plan, bygning og oppmåling

Asplan Viak AS  
Postboks 6723  
7490 TRONDHEIM

03.07.2013

### **VEDTAK -RAMMETILLATELSE HOVDE BYGG A OG B PÅ 1621/66/447 - HOVDE**

Saksnr.: 2013/1460  
Byggest.: , 7130 BREKSTAD Gnr:66, Bnr:447  
Vedt.nr.: 13/74  
Saksb.h.: Arne Nordgård

Ans. søker: Asplan Viak AS  
Tiltakshaver: Systembygg AS  
Søknadsdato: 27.05.2013  
Komplett dato: 02.07.2013

Virksomhetsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

#### **Saksopplysninger:**

Deres søknad om rammetillatelse er mottatt av kommunen den 28.05.2013.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato og 02.07.2013 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av to boligblokker i henholdsvis 4 og 5 etasjer med felles parkeringskjeller på eiendommene gnr. 66 bnr 477 og gnr. 66 bnr. 455 på område BB2 i reguleringsplan for Hovde gnr. 66 bnr. 447 m. fl. Det søkes også om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av balkong på blokk A i plan 2 nærmere enn 4 meter mot felles tomtegrense. Avstand til kant balkong er oppgitt til å bli ca 0,4 m. Området som blir berørt er regulert til område for Forsvaret i Kommuneplan delplan 01 Brekstad.

Det er 20 leiligheter fordelt på de to boligblokkene (9 i blokk A og 11 i blokk B). De to boligblokkene er koblet sammen med felles parkeringskjeller. BYA for komplekset er 1047 m<sup>2</sup> og har BRA på 3666 m<sup>2</sup> der boligmassen utgjør 3123 m<sup>2</sup>. Leilighetene er planlagt med universell utforming i varierende størrelse og antall rom. Det er sportsbod i kjeller og innvendig bod i hver boenhet. Hver blokk vil ha sin egen heis.

Blokkene blir stående på fjell og det er utarbeidet en geoteknisk rapport (av 06.09.2012, oppdrag/rapportnr. 415332-1) som vil ligge til grunn for videre prosjektering.

Avfallshåndtering er vist med et felles renovasjonsrom i kjeller med tilstrekkelig plass for avfallshåndteringen.

Blokkene ligger delvis innenfor gul sone og det er utarbeidet et notat fra Sintef vedrørende støy (notat av 2013-03-22 prosjektnr. / sak nr 102004051).

Notatet oppsummerer med at punktberegningene viser at lokal topografi medfører at det meste av området (2 punkter av 16 i kombialternativet har LDEN 52,3 og 52,0) ligger under grensen for gul støysone for de to alternativene som er beregnet (basert på LDEN=52 som grense for gul sone). Det anbefales imidlertid å ta hensyn til støynivåene når fasadene dimensjoneres. Støynivå fra jagerfly vil medføre utendørs maksimumsnivå på 80 til 90 dB (A) i området, men hyppighet på nattaktivitet tilsier at det ikke er pålagt å ta hensyn til dette i prosjekteringen.

Begge blokkene er tenkt kledd med stående panel i kombinasjon med noe platekledning. Det skal arbeides ut fra et konsept med nøkterne detaljering, men med tilstrekkelig relieffer i fasadematerialer som står godt til trehusene i forkant av bebyggelsen. Fargesetting og detaljer skal harmonere med øvrige hus uten at det skal framstå som et lite hus. Detaljer i forbindelse med vinduer, rekkverk, tak over terrasser med mer skal utformes som enkle rammeverk i stål og aluminium. Det skal tas hensyn til støynivåene når fasadene skal dimensjoneres.

I forhold til energistandard er tiltaket tenkt utført i henhold til minstekravene i TEK 10, valg av energisystem er ikke avklart.

Det er utarbeidet et brannkonsept for tiltaket. Tiltaket tilfredstilles ved bruk av preaksepterte ytelser. Brannkonseptet la opp til bruk av stigebil for evakuering fra balkonger i de enkelte leiligheter, men Fosen brann- og redningstjeneste har per dags dato ikke slikt utstyr i Ørland kommune. Rømningsløsning fra leilighetene ble dermed revidert etter at dette ble påpekt og ikke akseptert. Prinsippene for rømning tilfredstilles med rømning via korridor og to uavhengige trapperom (innvendig trapperom og utvendig vindeltrapp), supplering av 02.07.2013.

Naboer på gnr./bnr. 66/5, 66/455, 66/26, 66/58, 66/18, 66/2, 66/269, 66/17, 1239/2, 66/49 og 66/59 er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Asplan Viak AS som søker ansvarsrett som SØK Ansvarlig søker og PRO Arkitektur (prosjektering av to boligblokker på 4 og 5 etasjer med garasjedel og utomhusområde. Bygningsfysikk, landskap og landskapsutforming) i tiltaksklasse 2.
- Firesafe Consulting som søker ansvarsrett som PRO Brannsikkerhet - brannkonsept med brannplan i tiltaksklasse 2 (gjennomføringsplan viser tiltaksklasse 2, mens søknad om ansvarsrett viser tiltaksklasse 3).
- Karl Knudsen AS som søker ansvarsrett som PRO konstruksjonsteknikk i tiltaksklasse 2.

**Planstatus: Detaljert reguleringsplan for Hovde gnr. 66 bnr. 447 m. fl.**

**Formål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse**

**Vurdering:**

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av balkong på blokk A i plan 2 nærmere enn 4 meter mot felles tomtegrense. Naboeiendommen er båndlagt til bruk av Forsvaret/ sone for militært virksomhet og en er ikke kjent med at det skal bygges

noe i det området som blir berørt av at boligblokkens bygningsdel kommer inntil 0,4 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 66 bnr. 26. Det er heller ikke kommet inn noen merknader fra den som blir berørt av tiltaket. Med bakgrunn i dette finner vi det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av balkong inntil 0,4 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 66 bnr. 26.

Ørland kommune har for øvrig ikke noen andre merknader til tiltaket slik det foreligger.

#### **VEDTAK:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 for plassering av balkong på blokk A på eiendommen gnr. 66 bnr. 477 og gnr. 66 bnr. 455 på område BB2 i reguleringsplan for Hovde gnr. 66 bnr. 447 m. fl. inntil 0,4 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 66 bnr. 26.

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 gis det rammetillatelse til omsøkte tiltak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 innvilges de søknader om ansvarsrett som del av søknaden.

---

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

#### *Kontroll*

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

#### *Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10

#### *Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

#### *Gebyrer og avgifter*

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Arne Nordgård  
avdelingsingeniør

Kopi til:  
Systembygg AS