

PER ULRIKSEN AS

Nordgrandveien 67
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

Dato

13874/2018/5015/82/336/INAMIT 07.05.2019

VEDTAK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BOLIG - 5015/82/336 - MOEN 7

Saksnr.:	2018/1374	Ans. søker:	Per Ulriksen AS
Byggest.:	Moen 7, 7140 Opphaug	Tiltakshaver:	Ulf og Jorid Hammern
	gnr: 82 bnr: 336	Søknadsdato:	17.10.2018
Vedt.nr.:	19/54	Komplett dato:	02.04.2019
Saksb.h.:	Ina Kristin Mittet		

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak ned vedlegg er mottatt av kommunen den 24.08.2018. Søknaden er komplettert med dokumentasjon 24.09.2018, 17.10.2018 og 11.11.2018.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på gnr. 82 bnr. 336, Ottersbo. Boligen har pulttak og to etasjer, der andre etasje er hems/lager over ca. halvparten av boligen og har lite tellende areal (BRA 15 m²). På opprinnelige tegninger er kotehøyde for ferdig gulv oppgitt til 40,5 moh, og møne-/gesimshøyde 46,4 moh. Bebygd areal er angitt til 110 m², BRA er på 112 m².

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Ole-Magnus og Beate Skaldebø kom med en merknad til nabovarslingen 25.07.2018, der de ba om mer informasjon om høyder etc. Kommunen mottok 05.08.2018 følgende merknad fra Skaldebø:

1: Høydekote på ferdigstøpt gulv skiller seg vesentlig fra nabotomtene Moen 5 og 9. Anslagsvis ca 1,5 meter høyere enn Moen 5. Dette kombinert med en gesimshøyde på ca 6 meter, gjør at bygget vil skille seg ut ved å bli vesentlig høyere enn nabobygg og virke dominerende, også sett opp mot øvrig bebyggelse i gata. Vi ser det derfor som naturlig at høyde på ferdigstøpt gulv bør senkes så mye som mulig ned mot tilsvarende kotehøyde på Moen 5 og 9, men minimum ned på kotehøyde 40 på ferdigstøpt gulv noe som vil gi en gesimshøyde på kote 45,9. Dette vil allikevel gi et bygg som er merkbart høyere enn nabobygg.

2: Gitt et skråtak mot Moen 5 som har en høydeforskjell på over 3 meter fra start og opp til gesimshøyden, vil vi anmode om at det velges en matt takfarge for å unngå sjenerende refleksjoner fra sollys mot vårt hus på Moen 5.

Som følge av merknad fra nabo ble det avholdt befaring på eiendommen 21.09.2018, med søker og tiltakshaver til stede. Det ble opplyst fra tiltakshaver at de ønsker å ha en naturtomt, dvs. at terrenget søkes i størst mulig grad beholdt slik det er. Etter befaringen ble det gitt tilbakemelding fra kommunen om at bygget ikke vurderes å være prosjektert for høyt.

Reviderte terrengsnitt og illustrasjoner kom 17.10.2018. Høyde på ferdig golv er her satt til 41,5 moh. Dette ble justert ned til 41,0 meter i forbindelse med søknad om dispensasjon, som kom 11.11.2018.

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av bolig med pulttak. I følge reguleringsbestemmelsene § 11 skal boliger oppføres med sal- eller valmtak, med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Planutvalget behandlet søknad om dispensasjon i sak 18/58 i møte 05.12.2018, og fattet følgende enstemmige vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra bestemmelse om takform i reguleringsplan for Ottersbo III, ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 82, bnr. 336.

Vedtaket ble påklaget av nabo Ole-Magnus og Beate Skaldebø i brev av 27.12.2018. Klagen omhandlet i hovedsak de samme anførsler som i nabomerknadene.

Planutvalget behandlet klagen i sak 19/3 i møte den 16.01.2019. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt fylkesmannen som klageinstans. Fylkesmannen fant ikke grunn til å endre kommunens vedtak, og klagen førte ikke fram. Kommunens vedtak ble stadfestet av fylkesmannen i brev av 02.04.2019.

Ansvarsretter og gjennomføringsplan

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i saken:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse
Per Ulriksen AS	SØK – 1 PRO – Overordnet, Grunnarbeid – 1 UTF – Grunnarbeider, Tømrerarbeider – 1
Arve Eide AS	PRO/UTF – Gravearbeider – 1
Dakark AS	PRO – Bygningsutforming, Bygningsfysikk – 1
Comfort Fosen, Kjell Lund AS	PRO/UTF – Rørleggerarbeid i bolig – 1
Austrått bygg Fosen AS	KONTROLL – Våtrom og lufttetthet

Per Ulriksen AS og Austrått bygg Fosen AS har ikke sentral godkjenning.

Foretakene angir at tilstrekkelige kvalifikasjoner/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Planstatus

Regulert til boligformål i reguleringsplan for Ottersbo III, planID 1621198104.

Vurdering:

Omsøkte bolig skal oppføres med pulttak (to skrå takflater), og det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for valgte takform. I henhold til de vurderinger som fremgår i dispensasjonsbehandlingen, settes det vilkår om mørk og matt takflate. Dette for å ivareta hensynet til naboen.

Det er ikke satt noen høydekoter for bebyggelsen i reguleringsplanen fra 1981, slik at bebyggelsens høydeplassing må vurderes ut fra omkringliggende terreng og bebyggelse. Tomten ligger på en bergknaus, og omsøkte bolig blir derfor liggende noe høyere enn omkringliggende bebyggelse. Høydekoten utløser ikke noen dispensasjon fra reguleringsplan. Boligens plassering i terrenget ble vurdert i forbindelse med dispensasjon fra takform, og det ble konkludert med at høydeplassing av boligen ikke vil medføre merulempen av en slik betydning at kommunen bør kreve endret plassering og høyde på tiltaket.

Tiltaket vurderes ellers å være i samsvar med planen.

Hele tiltaket synes å være dekket med ansvar. All prosjektering er utkvittert ved levering av søknad.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 gir Ørland kommune ved rådmannen tillatelse til oppføring av bolig på gnr. 82 bnr. 336 som omsøkt.

Det settes følgende vilkår:

- *Takflater skal ha mørk og matt overflate.*

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.

Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Toleransegrenser:

Statens kartverk sin fagstandard [Plassering og beliggenhetsk kontroll, Tillegg B – B.3.4 Bygninger](#) legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for ferdig tiltak i henhold til søknad. Omsøkte tiltak ligger i et område som vurderes som områdetype 2 (Tettbygd/utbyggingsområde).

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.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jamfør plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Ina Kristin Mittet
saksbehandler

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Kopi til:

Ulf Arne Hammern	Vassleitet 1	7160	Bjugn
Jorid Hammern	Vassleitet 1	7160	Bjugn
Ole-Magnus Skaldebø	Moen 5	7140	Opphaug
Beate Skaldebø	Moen 5	7140	Opphaug