

Plan, bygning og oppmåling

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Dato: 27.05.2013

TILLATELSE TIL TILTAK - 4 ENEBOLIGER - GNR. 75, BNR. 32 - RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Saksnr.: 2012/3692
Byggest.: 7142 UTHAUG Gnr:75, Bnr:32
Vedt.nr.: 13/13
Saksb.h.: Kari-Anne Rørstad

Ans. søker: Rædergård Entreprenør AS
Tiltakshaver: Rædergård Entreprenør AS
Søknadsdato: 21.12.2012
Komplett dato: 04.02.2012

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt av kommunen den 28.12.12

Følgende dokumenter er ettersendt:

Erklæring om rett til bruk av veg, mottatt 31.01.13

Revidert ansvarsrett og gjennomføringsplan, mottatt 04.02.13 med mindre justeringer mottatt 27.05.13.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoer ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av 4 eneboliger.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Atkomst til to østligste tomter er planlagt via privat veg tilhørende gnr. 74, bnr. 265. Det er sikret tinglyst vegrett over denne eiendommen. Øvrige to tomter får atkomst via kommunal atkomstveg vest for tomt 1

Med byggesøknaden følger søknad om ansvarsrett fra Rædergård Entreprenør AS som søker ansvarsrett for funksjonen SØK og funksjonen PRO innen alle ansvarsområder unntatt innvendig sanitær:

Planstatus: Reguleringsplan for Uthaug sentrum

Planformål: Bolig

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til gesimshøye. Kravet er maks 5.5 m, men omsøkte boliger har gesims på 5.7 m. Det søkes videre dispensasjon fra kravet til maks utnyttelsesgrad på tomt, $TU < 0.20$. Omsøkte prosjekt vil i følge søker innebære en utnyttelsesgrad på $TU = 0.35$. I den forbindelse viser de til at kommunen legger opp til langt høyere tetthet på f.eks. Hovde sør

Tiltaket vil også medføre dispensasjon fra planens tomtegrenser da det aktuelle området er regulert for to eneboligtomter. Søknaden innebærer 4 tomter.

Vurdering:

Ørland kommune har ingen merknader til omsøkte tiltak. Avviket fra maks gesims er marginalt og det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Høy utnyttelsesgrad er generelt sett positivt sett i forhold til de press kommunen har /vil få på sine arealer. Selv om enkelte områder har svært høy utnyttelsesgrad, er det ikke gitt at tilsvarende ønskes for alle boligområder. Det er et valg man tar for hver enkelt plan avhengig av hvilken karakter man ønsker feltet skal ha.

Reguleringsplan for Uthaug er imidlertid svært gammel og svært konservativ mht utnyttelsesgrad. Høyere utnyttelse på regulerte områder er i tråd med målet om en bærekraftig utvikling herunder jordvernet. Den utnyttelsesgrad som det her legges opp vurderes som akseptabel for strøket. Det legges videre vekt på at det ikke er mottatt nabomerknader.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-1 og jamfør § 21-4, 4. ledd gis herved rammetillatelse for oppføring av 4 enboliger på gnr. 75, bnr. 32 som omsøkt.

Med hjemmel i PBL § 19-2 gis herved dispensasjon fra reguleringsplan for så vidt gjelder krav til gesimshøyde, utnyttelsesgrad og tomtestørrelser jf. søknad.

Begrunnelse framgår av saksvurderingene.

Vilkår:

1. I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal kommunen godkjenne farge og materialbruk på eneboligene

2. Tomt 2 og 3 må sikres tinglyst atkomstrett over hhv tomt 1 og 4. Slik tinglyst vegrett må fremlegges for kommunen som sender inn denne sammen med tinglysing av målebrev. En minner om krav til søknad om fradeling jf. PBL § 20-1, bokstav m.

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.

Igangsettingstillatelse

Ingen byggearbeider må igangsettes før det er søkt og innvilget igangsettingstillatelse jf Plan- og bygningslovens § 21.4, 4. ledd

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 etter gitt igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler