

SYSTEMBYGG AS
Att. Jim Sletten
Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.
Andor Rødsjø/JS

Vår ref.
6193/2020/166/447/MARSOR

Dato
06.03.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE- 166/447 - TOMT NR. 10

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/2144	Ansvarlig søker:	Systembygg AS
Eiendom, gnr/bnr:	166/447	Tiltakshaver:	Elisabeth Kirkeland og Jan Sondre Orlien
Vedtak nr.:	20/121	Søknadsdato:	04.02.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Komplett dato:	05.02.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 05.02.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av bolig i to etasjer med sammenbygd garasje på gnr. 166 bnr. 447, tomt 10, på BF5 i detaljert reguleringsplan for Hovde gnr. 166 bnr. 447 mfl. Boligen er prosjektert med saltak med en takvinkel på 25° og vil ha BYA på 162,80 m². Inkludert parkeringsareal på terreng (18m²) blir BYA 180,80 m². Boligens BRA vil være 234,70 m².

Tomten er på 456 m² og utnyttelse av tomt, inkludert parkeringsarealet på 18m², blir 39,65%. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å overstige utnyttelsesgraden som ifølge søknaden er satt til maks 35%. Riktig utnyttelsesgrad for BF5 er minimum 20% og maks 45%.

Tiltaket er plassert innenfor anviste byggegrenser, men forskjøvet noe på tomta og speilvendt i forhold til illustrasjon for bebyggelse i plankart. Det fører til at det blir mindre enn fire meter (3 m) til fastlagt tomtengrense i plan på begge sider (mot tomt 9 og tomt 11). Boligtomtene 9,10 og 11 er omsøkt fradelt fra 166/447, men fradelingen er ikke gjennomført. Systembygg har begrunnet avviket fra plan med kundenes ønske om sørvest-vendt takterrasse på sammenbygd garasje. Systembygg har opplyst at det skal opprettholdes en avstand på åtte meter mellom bolighusene. Bygningsdeler som oppføres nærmere enn åtte meter fra bolig på nabotomt isoleres i henhold til

branntekniske krav. Kjøperne av tomtene dette gjelder er ifølge Systembygg informert om forholdene og har gitt sin tilslutning. Boligens møneretning er i henhold til plan.

Planstatus:

Reguleringsplan for Hovde - gnr. 166 bnr. 447 m.fl, BF 5 – frittliggende småhusbebyggelse.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Adkomst

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vann og avløp

Eiendommen kobles til offentlig vann- og avløpsnett.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
	SØK – ansvarlig søker - 1	Ja
Systembygg as	PRO – alle fag - 1	Ja
	UTF – alle fag – 1	Ja
Byggmester Garnvik AS	KONT – Uavhengig kontroll – Våtrom/lufttetthet	Nei

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

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 04.02.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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. Det er oppgitt i søknaden at tiltaket er i henhold til tekniske krav.

Vurdering:

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgraden ved en feil. Tiltaket vil ha en total utnyttelse på 39,65 %. Maksimal utnyttelse i henhold til plan er 45%. Det er ikke nødvendig med dispensasjon.

Plassering:

Tiltaket er ikke plassert i henhold til illustrasjon for bebyggelse i plankart, og det er mindre enn fire meter fra fastsatt tomtengrense i plan på begge sider. Parsellen for tiltaket og de to parsellene på hver side er omsøkt fradelt fra 166/447 i henhold til tomtengrenser i plan, men fradelingen er ikke gjennomført. Det er på søknadstidspunktet Systembygg som er juridisk eier av hele

eiendommen 166/447. Dermed kommer ikke pbl. § 21 – 4 (fire meter til nabogrense) til anvendelse for herværende søknad. Systembygg har en samlet plan for de resterende tomtene på BF5 som sikrer at avviket fra firemeters reglen ikke vil være til hinder for utbygging av de omkringliggende tomter. Hensynet til brannsikkerhet er ivaretatt.

Det er flere bolighus med liknende utforming innenfor planområdet og flertallet av boligene som er oppført på sjøsiden er ikke i henhold til illustrasjon vist i plan. Det anses dermed som viktigere at de resterende boligene oppføres i arkitektonisk sammenheng med eksisterende bebyggelse. Tidligere byggesaker har dannet presedens og likhetsprinsippet må tillegges vekt i behandlingen.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltakets arkitektoniske uttrykk er tilpasset den øvrige bebyggelsen i området med tanke på volum, form og materialbruk. Vinduenes form og orientering bærer dog noe preg av planlegging innenfra. Vinduenes orientering på fasadene oppleves derfor noe tilfeldig og fasadene fremstår ikke spesielt godt utformet. Vi vil råde prosjekterende og tiltakshaver til å foreta en ny vurdering av vinduenes utforming og plassering slik at fasaden kan framstå med et visuelt roligere og mer helhetlig preg. Det stilles likevel ikke vilkår i tillatelsen.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig med sammenbygd garasje på eiendommen gnr. 166, bnr. 447, tomt 10. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

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.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «*Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser*» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2 - Tettbygd/ utbyggingsområde.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket

blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

leder

Mari Sørli

byggesaksbehandler

Ørland kommune

Kopi til:

Jan Sondre Orlien Sandhorngata 23 8008 Bodø

Elisabeth Kirkeland Sandhorngata 23 8008 Bodø