

VARMBOBYGG AS
Att. Kari Astrid Paulsen
Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

10837/2019/5015/68/385/ARNNOR

Dato

23.08.2019

VEDTAK - RAMMETILLATELSE BOLIGER BYGGETRINN 1 OG 2 PÅ DELFELT B2 OG B3 PÅ 5015/66/385 - BRUHOLMEN HAGE

Saksnr.:	2019/1466	Ans. søker:	Varmbobygg AS
Byggest.:	Bruholmsjordan, 7130	Tiltakshaver:	Bruholmen AS
	BREKSTAD gnr:68 bnr: 385	Søknadsdato:	25.07.2019
Vedt.nr.:	19/132	Komplett dato:	28.07.2019
Saksb.h.:	Arne Nordgård		

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om rammetillatelse er mottatt av kommunen den 25.07.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato samt 28.07.2019 (søknad om teknisk godkjenning for landskap og VA) ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av rekkehus og eneboliger med til sammen 25 boenheter på gnr. 68 bnr. 385 på B2 og B3 i reguleringsplan for Bruholmsjordan. Det søkes om en annen byggetrinnplan enn hva reguleringsplanen legger opp til, dette grunnet utbygging av infrastrukturen til feltet.

Søknad om teknisk plangodkjenning for vei- og VA-løsninger er under behandling hos kommunen.

Byggetrinn 1 og 2 vil bestå av rekkehus og eneboliger med hovedsakelig trematerialer. Byggetrinn 1 er på B2 og B3 består av 12 boenheter, der 8 boenheter er på B2. Byggetrinn 2 er på B3 og består av 13 boenheter. Innenfor omsøkt område har 5 boliger tilgjengelighet (livsløpsstandard) i henholdt til TEK. Det etableres en lekeplass på B2 og en lekeplass på B3 for omsøkte område i rammesøknaden, utomhusplanen viser at det blir totalt 3 lekeplasser innenfor B3.

Byggetrinn 1

Bolig A1 – A4 er i tre etasjer og har BYA på 309,4 m² (77,3 m² x 3).

A1 har BRA på 149,6 m² og carport på 33,6 m².

A2 har BRA på 150,6 m² og carport på 33,5 m².

A3 har BRA på 150,5 m² og carport på 33,6 m².

A4 har BRA på 149,6 m² og carport på 33,8 m².

Bolig B er i to etasjer og har BYA på 122,1 m² og BRA på 140,8 m², carport på 18,5 m².

Bolig C1 – C3 er i tre etasjer og har BYA på 232 m² (77,3 m² x 3)

C1 har BRA på 149,5 m² og carport på 33,6 m².

C2 har BRA på 150,6 m² og carport på 33,5 m².

C3 har BRA på 149,6 m² og carport på 34 m².

Bolig D er to etasjer og har BYA på 102,3 m² og BRA på 140,8 m², carport på 16,9 m².

Bolig E1 – E3 er i to etasjer og har BYA på 327 m² (109 m² x 3)

Hver bolig har BRA på 134,8 m² og carport på 18 m².

Byggetrinn 2

Bolig A1 – A3 er tre etasjer og har BYA på 233,2 m² (77,7 m² x 3)

A1 har BRA på 149,5 m² og carport på 33,6 m².

A2 har BRA på 150,5 m² og carport på 33,5 m².

A3 har BRA på 149,6 m² og carport på 34 m².

Boligene B1 og B2 er i to etasjer og hver bolig har BYA på 104,1 m² og BRA på 140,8 m², carport 18,5 m².

Bolig C1 er i to etasjer og har BYA på 104,1 m² og BRA på 140,8 m², carport 18,5 m².

Bolig C2 er i to etasjer og har BYA på 101 m² og BRA på 107,4 m², carport 35,3 m².

Bolig D1 – D4 er i to etasjer og har BYA på 422,5 m² (105,6 m² x 4)

D1 har BRA på 120,7 m² og carport på 19,2 m².

D2 har BRA på 120,7 m² og carport på 35,3 m².

D3 har BRA på 120,7 m² og carport på 35,3 m².

D4 har BRA på 120,7 m² og carport på 35,3 m².

Bolig D5 er i to etasjer og har BYA på 115,6 m² og BRA på 140,8 m², carport 34,7 m².

Naboer og gjenboere på gnr./bnr. 68/385, 68/2, 68/25, 68/33, 68/37, 68/46, 68/101, 68/115, 68/118, 68/135, 68/146, 68/146/1, 68/152, 68/243, 68/250, 68/254, 68/258, 68/335, 68/380 og 1710/13 er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Merknad fra nabo på 68/115:

Høydeforskjell til nye boliger blir over 3 meter. Da vil jeg evt ha mur og hvertfall høyt gjerde mot tomten min.

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden:

Da merknaden gjelder høyder på utomhus har jeg videresendt denne til Norconsult, og ber de gi tilbakemelding til nabo.

I utomhusplanen (del av søknad om teknisk plangodkjenning innsendt av Norconsult) er det hekk/buskefelt mot den eiendommen. Høyde mot naboens grense er vist til å bli på kote 2,00. Naboens eiendom ligger på cirka kote 2.

Ansvarsretter og gjennomføringsplan

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i saken:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse
Varmbobygg AS	SØK – Ansvarlig søker - 1 PRO – Arkitektur - 1

Foretaket har sentral godkjenning.

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

Planstatus

Reguleringsplan for Bruholmsjordet, Boligbebyggelse, Annen veggrunn – grøntareal, Energianlegg

Vurdering:

Merknad fra nabo går på at omsøkt område heves og nabo har da en bekymring for at det blir behov for mur/fylling mot hans eiendom. Terrenget skal heves, men ikke så mye som 3 meter. Høydeforskjellen mellom boligene på A1 til A4 og naboens tomt blir på cirka 1 meter. Areal mot nabos eiendom avtrappes slik at det blir ikke noen vesentlig høydeforskjell ved tomtegrense. Nabomerknad anses som ivaretatt.

Tiltaket vurderes til å være i samsvar til reguleringsplanen og dens bestemmelser.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 gir Ørland kommune ved rådmannen rammetillatelse for oppføring av 25 boenheter på eiendommen gnr. 68 bnr. 385 som omsøkt.

Vedtaket innebærer ingen avklaring av privatrettslige forhold.

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 beliggenhetskontroll, 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

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vedlegg:

1 Utomhusplan sør

Kopi til:

BRUHOLMEN AS	Klæbuveien 196A	7037	TRONDHEIM
Dan Eirik	Ulvstuveien 8	7160	Bjugn
Theodorsen			