

SYSTEMBYGG AS

Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
11709/2020/166/41/ARNNOR

Dato
03.06.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE PÅ 166/41 - IVERS VEI 17

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4145	Ansvarlig søker:	SYSTEMBYGG AS
Eiendom, gnr/bnr:	166,41	Tiltakshaver:	Benedikte Grøntvedt/Christian Rønsholm
Vedtak nr.:	20/254	Søknadsdato:	13.05.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	14.05.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 14.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om tillatelse i ett trinn for oppføring av bolig i 2 etasjer og frittliggende garasje på gnr. 166 bnr. 41 – B11 i reguleringsplan for Brekstad Sør.

Boligen har BYA på 197,2 m² og BRA på 246,1 m², garasjen har BYA på 30,9 m² og BRA på 26,6 m².

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. 3 – *Bolighusene skal ha saltak*. Søknad om dispensasjon:

Huset tenkes oppført med valmet tak. Dette er en takform som også er tradisjonell med lik linje med saltak, og vil ikke skille seg ut blant den øvrige bebyggelsen. Det finnes også bygninger med valmet tak i området. Blant annet den dominerende bygningen i området, som er Hovde gård.

Tidligere bolig på tomten er revet, delegert vedtak nr. 19/227 av 21.11.2019 (sak 2019/2173 gamle Ørland).

Planstatus:

Reguleringsplan for Brekstad Sør, Boliger

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr. 166/23, 166/33, 166/71, 166/44 og 166/34. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Garasjen er vist med en avstand på 0,5 meter til felles tomtegrense. Avstand fra garasje og bolig til tomtegrense veg blir cirka 6 meter.

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder. Terrenget heves noe mot sjøsiden.

Adkomst

Adkomsten blir endret noe ved at den flyttes vekk fra gangvegen og blir i tomtens nordvestre hjørne.

Kulturminner

Det er et kulturminne vest for tomten. Graving der vil berøre kulturminne og betinger tillatelse fra kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen (omfatter også kjøring med maskinelt utstyr som kan skade kulturminne).

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Systembygg AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
	PRO – Alle fag i tiltaket – 1	Ja
	UTF – Alle fag i tiltaket - 1	Ja
Byggmester Garnvik AS	KONTROLL – Våtrom og tetthet - 1	Nei

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

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 13.05.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Bolig og garasje omsøkes med valmtak. Omkringliggende boliger er i hovedsak oppført med saltak.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra takform da det ønskes oppført bolig og garasje med valmtak. Området har en består av boliger oppført på 50 – tallet og oppover som har et tradisjonelt uttrykk og saltak. Boligtomten ligger litt for seg selv da den har veg på to sider, sjø mot øst og et friareal mellom tomten og nabobolig. En annen takform vil ikke være så opplagt å bryte med bebyggelsen ettersom den har litt «luft» imellom nabobebyggelsen. Valmtak har en form som har likheter med saltak og er også en tradisjonell takform. Området har noe bebyggelse med valmtak og da hovedsakelig i den søndre delen av den gamle boligfeltet Hovde (cirka 300 meter fra omsøkt bolig).

Boligen har et tradisjonelt uttrykk og valmtaket redusere noe størrelsen/volumet av boligen slik at den vil ha et dempet uttrykk på omgivelsene. Ulempen er at det blir en variasjon i takform i et område preget av saltak og vil skape en forventning om aksept for en variert takform i området når boligene i området blir fornyet ved ombygging og nybygging på de eldre boligene.

Hensynene bak bestemmelsen om saltak blir ikke vesentlig tilsidesatt da boligen ligger litt for seg selv og valmtak har en hovedform som er lik saltak. Forholdene for å innvilge dispensasjon ligger da til rette.

Avkjørselen flyttes litt og trekkes mer vekk fra gangvegen. Dette vurderes til å være en bedre løsning trafikkmessig.

Bolig og garasje er ellers i samsvar med reguleringsplanen og dens bestemmelser. Garasjens plassering vurderes til å være i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd b) og godkjennes som omsøkt.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr. 166 bnr. 41 i reguleringsplan for Brekstad Sør. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune innvilger søknad om dispensasjon fra § 3 pkt. 3 – *Bolighusene skal ha saltak* i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplanen Brekstad Sør for oppføring av bolig og garasje på gnr. 166 bnr. 41 med saltak. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Boligen ligger litt for seg selv og valmtak har en hovedform som er lik saltak.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «*Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune*». Bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside.
2. Hvis «byleilighet» skal utleies som en selvstendig bruksenhet må forholdet omsøkes og godkjennes med nødvendige endringer før den tas i bruk.

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.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Ieder

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Benedikte Grøntvedt	Reksterfaret 11	7130	Brekstad
Christian Rønsholm	Reksterfaret 11	7130	Brekstad