

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS

Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Deres ref.

Vår ref.

13405/2020/70/210/HANSUR

Dato

29.06.2020

VEDTAK – DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG OG GODKJENNING ANSVARSRETT SOM SELVBYGGER - 70/210 - HESNESVEIEN 132, 7168 LYSØYSUNDET

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4139	Ansvarlig	MESTERGRUPPEN
Eiendom, gnr/bnr:	70/210	søker:	ARKITEKTER AS
Vedtak nr.:	20/293	Tiltakshaver:	André Moen
Saksbehandler:	Hanna Surgai	Søknadsdato:	12.05.2020
		Komplett dato:	11.06.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 12.05.2020 og 16.06.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av fritidsbolig med 122,7 m² BYA og 146,4 m² BRA og garasje med BYA på 49,4 m² og BRA 42,6 m² på eiendommen gnr. 70 bnr. 210. Fritidsbolig har gesimshøyde 3,9 meter, mønehøyde 5,44 meter, saltak med takvinkel 35° og skal oppføres i to etasjer da deler av loft utgjør målbart BRA.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 955 m². Tiltaket ønskes plassert i regulert arealet, eiendommen ligger innenfor område fritidsbebyggelse (FB) i reguleringsplan for «Sannan» planID 16270059, vedtatt 04.10.2018.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a).

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Adkomst

Det følger av planbestemmelse § 4.2 tredje ledd: «*Det tillates opparbeidet adkomst fra felles kjøreveg (f_KV) og oppstillingsplass for bil.*» Eiendommen skal ha adkomst fra Hestnesveien, privat vei, og direkte til tiltakseiendommen. Adkomst som vist i søknaden vurderes å være i tråd med planen.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. Det ble gitt utslippstillatelse for Sannan hytteområde, i vedtak datert 10.07.2001 for daværende antall av fritidsboliger. Rådmann har ikke kunnskap om størrelse og plassering av etablerte slamavskiller. Ifølge ny reguleringsplan for «Sannan» vedtatt 04.10.2018, er det tillat etablering av felles avløpsanlegg innenfor feltet A. Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for etablering av felles avløpsanlegg ble ikke mottatt per i dag. Ifølge §9.1 i reguleringsplan bestemmelser, «*Til byggesøknad må det gjøres rede for tilkobling til omliggende infrastruktur, herunder felles kjøreveg, energi og renovasjon, samt vann og avløp*».

Søknad om utslippstillatelse ble sendt inn til Ørland kommune. Søknaden er mangelfull, men administrasjonen forutsetter at tilkobling til vann- og avløpsledning samt etablering av godkjent avløpsanlegg i området er mulig.

Det er offentlig vannforsyning i området. Administrasjonen minner om at det må søkes om vannabonnement hos kommunen som vannverkseier før tilknytning.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Regionale myndigheter

Saken ble ikke sendt på høring til regionale myndigheter fordi tiltaket berører ikke deres interesser. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at tiltaket ligger i regulert område og avviket fra reguleringsplan er av beskjedne størrelse.

Ansvarsrett

Det søkes om personlig ansvarsrett som selvbygger for tiltakshaver André Moen for funksjoner prosjekterende og utførende for grunn-, mur-, betong-, terrengarbeid og utførende for montering av pipe og ildsted samt oppføring av hytte med innredning. Nødvendig kompetanse kan sannsynliggjøres med bruk av medhjelpers utdanning eller praksis.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 12.05.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Hytte skal ha med stående kledning og ikke reflekterende shingel på tak.

Fritidsbolig skal oppføres i to etasjer med takvinkel 35°. Dette er ikke i tråd med reguleringsplan bestemmelser for «Sannan».

Ifølge §3 bestemmelser i reguleringsplan:

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fritidsbebyggelse skal oppføres i én etasje. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel maks 34 grader. Bebyggelsen skal holdes så lav som mulig. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 meter. Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget og plasseres slik at de ikke virker dominerende. Mur eller pelehøyde bør ikke overstige 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Møneretning skal fortrinnsvis følge hovedretningen i terrenget.

Tiltaket kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og begrunnes med at hyttas dimensjoner blir større på grunn av nye krav til blant annet isolering. En takvinkel på 35 grader vil bedre utnyttelsen av hemsen, og en får disponible arealer.

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.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Hensynet bak fellesbestemmelser i reguleringsplan er ønsket å holde en enhetlig stil på bebyggelsen i planområde. I tillegg skal bestemmelser sikre at tiltak blir ikke for ruvende i terrenget og heller ikke skaper en skjemmende silhuettvirking.

Loft etasje utgjør mindre delen av nybygg og vil ikke være visuelt synlig utenfra. Avviket fra planbestemmelser for utforming fra tillat takvinkel kan anses som mindre avvik som ikke skal sette hensynet bak felles bestemmelser i reguleringsplan i vesentlig grad. Fritidsbolig vil tilpasse seg eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse både estetisk og arkitektonisk.

Etter oppføring av fritidsbolig med garasje og parkeringsareal blir tomtas utnyttelsesgrad 19,9% som ikke overstiger tillat grad av utnytting.

Omsøkte tiltak tilfredsstiller ellers reguleringsbestemmelsene med hensyn til gesimshøyde og utnyttelsesgrad.

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Det skal benyttes materialer og farger som tilpasser naturen omkring.

Etter en samlet vurdering har en dispensasjon klart flere fordeler enn ulemper. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at fritidsbolig har gesimshøyde innenfor reguleringsplan bestemmelser og byggets utforming skal ikke virke dominerende i terreng.

Vurdering av ansvarsrett som selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1. Dette går frem av byggesaksforskriften (SAK10) §6-8.

Søknaden om godkjenning av ansvarsrett som selvbygger er vedlagt enkelt CV med informasjon om utdanning og praksis. Administrasjonen anser at tiltakshaver har sannsynliggjort at arbeidet blir utført tilfredsstillende og at ansvarsrett som selvbygger kan gis.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS	SØK – ansvarlig søker – 2 PRO – Situasjonsplan med stikningsdata – 1	Ja
Rusånes Fabrikker AS	PRO - Prosjektering av hytte med fundamentplassering og fundamentlaster – 1 UTF - Arbeid byggesett hytte på fabrikk – 1	Ja
Andre Moen	PRO - Grunn- og terrengarbeid – 1 PRO – Mur og betongarbeid ink. radonsperre UTF - Grunn- og terrengarbeid – 1 UTF - Mur og betongarbeid ink. radonsperre – 1 UTF – Montering pipe og ildsted - 1 UTF – Oppføring av hytte med innredning - 1	Selvbygger
Roger Tronsaune	PRO – Membran med tetting til overflater og sluk, og avretting av gulv med fall til sluk – 1 UTF - Membran med tetting til overflater og sluk, og avretting av gulv med fall til sluk – 1	Nei
Tronsaune VVS AS	PRO – Innvendig vann sanitæranlegg – 1 UTF – Innvendig sanitæranlegg – 1	Nei
Einar Kristian Jøssund	PRO – Utvendig vann og avløp – 1 UTF - Utvendig vann og avløp – 1	Nei

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

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 fritidsbolig med garasje på eiendommen gnr. 70, bnr. 210 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir Andre Moen ansvarsrett som selvbygger for funksjonene prosjekterende og utførende for grunn-, mur-, betong-, terrengarbeid og utførende for montering av pipe og ildsted samt oppføring av hytte med innredning på eiendommen gnr. 70, bnr. 210 som omsøkt. Ansvarsrett som selvbygger er gitt med hjemmel i byggesaksforskriften § 6-8.

Ørland kommune gir dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for «Sannan», planID 16270059. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

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
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

André Moen	Rundingen 299	7383	Haltdalen
Marianne Tronsaune	Rundingen 299	7383	Haltdalen