

Per Ulriksen AS

Nordgrandveien 67
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
912/2020/32/239/PETROD

Dato
20.01.2020

TILLATELSE TIL TILTAK FOR ENEBOLIG OG GARASJE PÅ 32/239

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/311	Ansvarlig søker:	Per Ulriksen AS
Eiendom, gnr/bnr:	32/239	Tiltakshaver:	Per Ulriksen AS
Vedtak nr.:	20/12	Søknadsdato:	02.12.2019
Saksbehandler:	Petra Roodbol-Mekkes	Komplettdato:	19.12.2019

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 02.12.2019, samt etterspurt dokumentasjon mottatt 19.12.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Omsøkt tiltak er oppføring av ny enebolig med frittstående garasje.

Tomta, faktisk utgangspunkt

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 934,4 m². Eiendommen er ubebygd. Det er etablert privat avkjøring fra Erviksvegen langs nabogrense nord, på gnr. 32 bnr. 10. I dette boligfeltet er det kommunalt eid utslippledning til sjø.

Tiltaket

Tiltaket består av en enebolig og en frittstående garasje, med tilhørende grunnarbeider.

Eneboligen er i to tellende etasjer, med saltak. Boligen har et bebygd areal på 118,1 m² og et bruksareal på 136,5 m². Gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyde er 6,158 meter.

Garasjen er i en etasje, med saltak. Garasjen har et bebygd areal på 49,9 m² og et bruksareal på 44,9 m². Gesimshøyde er 3,005 meter og mønehøyde er 4,646 meter.

Tiltakets plassering

OK gulv i garasje er plassert på kote 15,40 OK gulv i enebolig er kote 15,80.

Garasje plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense mot 32/235. Eneboligen plasseres inntil 10 meter fra senterlinje veg, og inntil 4,5 meter fra nabogrense 32/10. Det er 2,5 meter mellom eneboligen og garasjen.

Planstatus:

Tomta er satt av til byggeområde for boliger i reguleringsplanen for «Ervikbukta – 071» vedtatt 15.11.2005, revidert 28.04.2009.

Plankartet

Av plankartet fremkommer det byggegrense mot offentlig veg, 10 meter fra senterlinje, samt et fareområde for høyspentanlegg.

Relevante planbestemmelser

Bygninger skal ha takvinkel mellom 15 og 34 grader jf. punkt B2

Grad av utnytting er inntil 20% BYA, oppjustert til 30% BYA, jf. punkt B3 og bestemmelse til kommuneplanens arealdel.

Maks garasjestørrelse er 50 m², og maksimal gesimshøyde for bygninger er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 meter, jf. punkt B4 og C1.

Bolig kan oppføres i 1,5 etasje, jf. punkt C1.

Vurdering:

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller nabovarslingen.

Plassering av tiltaket

Tiltakets plassering er dokumentert med terrengsnitt og situasjonsplan. Vår forvaltningspraksis er at vi normalt krever minimum ett tverrsnitt. Manglende tverrsnitt er i denne saken ikke vurdert som en mangel ved søknaden, forutsatt at det mottatte terrengsnittet er egnet til å vise de maksimale rammer for terrengtilpasningene.

Denne tomte er forholdsvis flat, og terrengsnittet viser at det i beskjeden grad skal gjennomføres terrengarbeider. Vi forutsetter på bakgrunn av den mottatte dokumentasjonen at alle terrengarbeider skal gjennomføres på egen eiendom, og at det terrenget ikke skal heves/senkes mer enn det som fremkommer av terrengsnittet, dvs. inntil +/- 1-en meter. Utenfor egen eiendom er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige arbeider ved tilkoblingspunkt privat veg. Dersom terrenget skal heves/senkes mer, eller terrengarbeider gjennomføres over nabogrense, må dette dokumenters, vi vil da eventuelt vurdere tiltaket på nytt.

Garasjen er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er ikke innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a), men nabo har gitt samtykke til tiltaket i nabovarslingen. Ansvarlig søker opplyser at eksplisitt samtykke kan innhentes.

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei. Deler av tiltaket er plassert i strid med areal vist som fareområde/høyspentanlegg i plankartet. Bestemmelse knyttet til denne hensynssonen er ikke relevant, da luftspennet nå er fjernet.

Det legges til grunn at ingen av bygningene er plassert nærmere offentlige vann- og avløpsledninger enn 3 meter, jf. KPA § 9-7 tredje ledd.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ifølge søknaden ikke utsatt for skredfare.

Adkomst

Tiltaket skal ifølge situasjonsplanen ha atkomst fra privat veg. Den private vegen er opparbeidet. Vegrett må sikres ved tinglyst erklæring.

Vannforsyning

Boligen skal ifølge søknaden ha vannforsyning fra offentlig vannverk. Abonnement må omsøkes til kommunen som vannverkseier, og ingen an boring/tilkobling kan gjennomføres uten konkret avtale.

Avløp

Det anføres i søknaden at tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Dette er ikke riktig. Det er en kommunal avløpsledning i området, men hver enkelt bolig må sikre tilstrekkelig rensegrad i eget anlegg, før dette eventuelt kobles til avløpsledningen. Søknad om utslippstillatelse må leveres, og det vil ikke bli gitt brukstillatelse/ferdigattest før lovlig avløp er etablert.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Takvinklene er ikke opplyst i søknaden, men etter målinger i tegningene legges det til grunn at saltakene har takvinkler i henhold til reguleringsplanens bestemmelser. Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Kulturminner

Det er ikke avdekket kulturminner på denne tomta i planarbeidet. Vi minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8. Dersom det først når arbeidet er igangsatt oppdages forhold som gir grunn til å tro at automatisk fredede kulturminner kan bli berørt av arbeidene, må arbeidene straks stanses og fylkeskommunen som kulturminnemyndighet og kommunen som byggesakmyndighet varsles.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Per Ulriksen AS	SØK – Tkl. 1.	Delvis

	PRO – Bygning, grunnarbeider og utvendig VA-anlegg. Tkl. 1.	
	UTF - Bygning, grunnarbeider og utvendig VA-anlegg. Tkl. 1.	
Comfort Fosen AS	PRO – Rør og sanitær. Tkl. 1.	Ja
	UTF – Rør og sanitær. Tkl. 1.	
Austrått Bygg Fosen AS	KONTROLL – Våtrom og lufttetthet. Tkl. 1.	Nei

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

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan versjon 1 datert 02.12.2019.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle oppgaver i tiltaket er belagt med ansvarsrett og skal også ha oversikt over skjæringspunktet mellom de ulike foretaks oppgaver. Dette skal fremkomme av gjennomføringsplanen. Rådmannen har ingen merknader til den gjennomføringsplanen som er levert.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til tiltak for enebolig og garasje som omsøkt. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- Alle terrengarbeider, med unntak av tilkoblingspunkt privat veg, skal gjennomføres på egen eiendom. Terrenget skal ikke heves/senkes mer enn det som fremkommer av terrengsnittet, dvs. inntil +/- 1-en meter.
- Vegrett må sikres med tinglyst erklæring.
- Eksplisitt samtykke til plassering av garasje må innhentes.
- Utslippstillatelse for sanitært avløpsvann må omsøkes.

Tiltaket kan igangsettes, men plassering av garasje må utstå til eksplisitt nabosamtykke er dokumentert. Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket før vegrett er tinglyst og lovlig avløpsanlegg er ferdigstilt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

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.

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.

Tilsyn:

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