

BERNHARD OLSEN AS

Postboks 608  
8607 MO I RANA

Deres ref.

Vår ref.

15974/2020/159/123/MARSOR

Dato

30.06.2020

### VEDTAK - OPPFØRING AV HYTTE - 159/123

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

|                          |            |                         |                   |
|--------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Saksnr.:</b>          | 2020/4585  | <b>Ansvarlig søker:</b> | Bernhard Olsen AS |
| <b>Eiendom, gnr/bnr:</b> | 159/123    | <b>Tiltakshaver:</b>    | Dag Helge Bjørnes |
| <b>Vedtak nr.:</b>       | 20/300     | <b>Søknadsdato:</b>     | 05.06.2020        |
| <b>Saksbehandler:</b>    | Mari Sørli | <b>Kompletttdato:</b>   | 18.06.2020        |

#### Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 05.06.2020, komplettert 18.06.2020, ligger til grunn for behandlingen.

#### Saksopplysninger:

Søknaden om ett-trinns søknadsbehandling gjelder oppføring av ny Hytte på eiendommen med gnr. 159, bnr. 123 i Gjelhaugen hytteområde på Kråkvåg. Hytta skal ifølge søknaden ha BYA på 70,5 m<sup>2</sup>. Beregnet tomteareal er 1002 m<sup>2</sup>. Medregnet parkeringsareal på terreng (15m<sup>2</sup>) blir beregnet grad av utnytting 85,5 m<sup>2</sup> og 8,5 %. Maksimal tillat BYA er 25% og ikke over 170m<sup>2</sup>.

Hytta oppføres med saltak med takvinkel på 30° og mønehøyde på 5,6 m over planert terreng. Maks mønehøyde for tomta (F19) er angitt til 20 m.o.h i reguleringsplanens bestemmelser. I følge søknaden blir kotehøyden for det ferdig planerte området under hytta 13,5. Det betyr at mønehøyden blir 19,1 m.o.h.

I vedtak av 17.10.2018 ble det vedtatt å godkjenne forslag til mindre endring av reguleringsplanen som omfatter endringer for F19. Endringen innebar bl annet at bestemmelse om kordinatfestet bygningspunkt for F19 ble tatt bort, men mønehøyde ble beholdt. Det ble også lagt inn byggegrenser på tomta.

#### Planstatus:

Reguleringsplan for Gjelhaugen hytteområde, Fritidsbebyggelse (PlanID 1621201301)

ØRLAND KOMMUNE  
Postboks 43  
7159 BJUGN

Besøksadresse:  
Tlf.: 72 51 40 00  
Org.nr.: 921 806 027

postmottak@orland.kommune.no  
orland.kommune.no  
facebook.com/orland

### Nabovarsling

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

### Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert innenfor angitte byggegrenser i plan og mønehøyden overstiger ikke angitt kotehøyde. Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

### Adkomst

Tiltaket får ny adkomst fra privat vei (Kjerkvikveien). Det er ikke sikret vegrett ved tinglyst erklæring, men grunneier Anna Helene Grøntvedt har i brev av 18.05.2020 bekreftet at eiendommen 159/123 har rett til å anlegge vei, vann og avløp over hennes eiendom, samt benytte eksisterende privat vei.

### Vann og avløp

Hytta skal kobles til offentlig vann og privat avløpsanlegg. Det ble gitt utslippstillatelse i vedtak av 28.05.2019.

### **Erklæringer om ansvarsrett:**

| <i>Foretak</i>             | <i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i> | <i>Sentral godkjenning</i> |
|----------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
|                            | SØK – Ansvarlig søker - 1                       |                            |
| <b>Bernhard Olsen AS</b>   | PRO –elementbygg, fundament - 1                 | Ja                         |
|                            | UTF – Prefabrikasjon- elementbygg – 1           |                            |
| <b>DH bygg AS</b>          | UTF – Montering elementbygg – 1                 | Nei                        |
| <b>Sverre Pettersen AS</b> | PRO – Sanitæranlegg – 1                         |                            |
|                            | UTF – Sanitæranlegg – 1                         | Nei                        |
| <b>Aunhaug Maskin AS</b>   | PRO – Grunn og terreng – 1                      | Nei                        |
|                            | UTF – Grunn og terreng - 1                      |                            |

Dag Helge Bjørnes har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for følgende ansvarsområder:

PRO – Plassering på tomt

UTF - Plassering på tomt, fundament, montering av pipe og ildsted.

### Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 05.06.2020. 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.

**Vurdering:**

Forslag til mindre endring av reguleringsplanen og bestemmelser ble vedtatt godkjent 17.10.2018. Planbestemmelsene i kommunens planbase er imidlertid ikke oppdatert med disse endringene. De gjeldende bestemmelsene for området er likevel slik de er beskrevet i forslag til mindre endring. Det betyr at hytta ikke trenger å forholde seg til noe angitt bygningspunkt, men må oppføres innenfor anviste byggegrenser. Mønehøyden må ikke overstige kote 20.

Tiltaket er vurdert til å være i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser. Byggestil er tilpasset eksisterende bygningsmiljø.

**Selvbygger:**

Dag Helge Bjørnes har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger. Han kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis.

**Vedtak:**

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av hytte på eiendommen gnr. 159, bnr. 123. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

I medhold av Byggesaksforskriften § 6-8 gis Dag Helge Bjørnes ansvarsrett som selvbygger for følgende ansvarsområder i omsøkte tiltak:

PRO – Plassering på tomt

UTF - Plassering på tomt, fundament, montering av pipe og ildsted.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
3. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hytta må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

Vedtaket er gitt under forutsetning av at nødvendig infrastruktur (slik som veirett, rett til å krysse 159/41 med vei, vann og avløp m.m) sikres, fortrinnsvis gjennom tinglysning.

**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:

Dag Helge Bjørnes    Smiuvegen 69    0981    Oslo