

CK NOR BYGG AS

Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Deres ref.

Vår ref.

17606/2020/11/31/HANSUR

Dato

22.07.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK FOR RIVING OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG - 11/31 - NESVEIEN 214, 7165 OKSVOLL

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/5869	Ansvarlig søker:	CK NOR BYGG AS
Eiendom, gnr/bnr:	11/31	Tiltakshaver:	Toril og Geir Almaas
Vedtak nr.:	20/338	Søknadsdato:	02.07.2020
Saksbehandler:	Hanna Surgai	Komplett dato:	02.07.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 02.07.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder riving av eksisterende fritidsbolig (*bygningsnr. 183561596*) med 85 m² BYA og oppføring av ny fritidsbolig med 145,6 m² BYA og 173,4 m² BRA. Totalt BYA inkludert eksisterende garasje blir 195,6 m² BYA. Fritidsbolig skal oppføres i 1,5 etasje med gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde 7,58 meter. Bygningen har saltak, takvinkel 27°.

Forhåndskonferanse ble avholdt 04.02.2019, referat av 10.09.2019 er lagt ved byggesaken.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1041,8 m². Eiendommen er bebygd med en garasje med BYA ca. 50 m². Tiltaket ønskes plassert i område som er regulert. Arealet er i reguleringsplan for «*Storrisvika hyttefelt*», *planID 16270058* vedtatt 21.09.1999 satt av til arealformål «Fritidsbebyggelse».

Tiltaket skal plasseres innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det er i utgangspunktet forbud mot tiltak.

I følge §5, 4. ledd i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031 (KPA) vedtatt 05.09.2019:

«Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområde.»

Det er for eiendommen gnr. 11 bnr. 31 i reguleringsplanen ikke fastsatt byggegrense mot sjø og nye bestemmelser i KPA kommer derfor til anvendelse.

Plankart ble sist revidert 01.03.2001. Som det var praksis i den tid, ble det satt ut merker i terreng, som angir hvor de ulike tomtene/hyttene skulle plasseres. Disse merkene ble senere innmålt med GPS, og viste seg ikke å stemme helt overens med plankartet. Likevel er fritidsboligen plassert innenfor det regulerte arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse.

Tiltaket er dermed i tråd med bestemmelser i reguleringsplan og KPA.

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

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Ansvarlig søker har opplyst at eksisterende fritidsboligen er koblet til offentlig vann og felles anlegg for privat avløp med 3,5 m³ stor slamavskiller med restutslipp til bekk. Eksisterende ledning skal brukes for nytt tiltak.

I forbindelse med oppføring av ny fritidsbolig skal det settes vilkår om oppgradering av avløpsanlegget slik at det tilfredsstiller dagens krav i henhold til forurensningsforskriften.

Utslippstillatelse er ikke omsøkt, men administrasjonen anser at det er mulig å etablere godkjent avløpsløsning. Vei for avløpsledning er tinglyst og vedlagt søknaden.

Ferdigattest for godkjent avløpsanlegg må foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligen kan gis. Administrasjonen minner om at søknad om utslippstillatelse omsøkes som egen søknad.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
CK Nor Bygg AS	SØK – ansvarlig søker – 1	Ja
Fiskarhedenvillan AB	PRO – Arkitektur: Arkitektonisk utforming, konstruksjonssikkerhet, brannkonsept/prosjektering, planløsning, miljø og helse, bygningsfysikk, energi og lysforhold. Prosjekteringen omfatter helhetlig trehusleveranse over grunnmur. Konstruksjonssikkerhet: Stålpipeline/ildsted. Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Prosjektering av balansert ventilasjonsanlegg – 1	Nei
DAHLE RØRSERVICE AS	PRO – Sanitærinstallasjon. Varmeinnstallasjon – 1	Ja
CK Nor Bygg AS	PRO – Arkitektur: Utarbeidelse av situasjonsplan og terrengprofiler – 1	Ja
VS BYGG AS	PRO – Bygningsfysikk: Prosjektering av arbeid med våtrom. Valg av rett produkt for fuktsikring (membran) i våtrom – 1	Delvis
BELLING MASKIN AS	PRO – Bygningsfysikk: Radonsikring. Konstruksjonssikkerhet: plasstøpte betongkonstruksjoner; grunnmur/fundament, dekker og evt. betongpilarer. Veg, utearealer og landskapsutforming: grunnarbeider, sikring av skrenter og lignende. Masseuttak og oppfylling. Lokal overvannshåndtering – 1	Nei
DAHLE RØRSERVICE AS	UTF – Sanitærinstallasjon. Varmeinnstallasjon – 1	Ja
RAGNAR SKÅNØY AS	UTF – Murarbeid: Fuktsikring (membran). Tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk – 1	Ja
BELLING MASKIN AS	UTF – Innmåling og utstikking av tiltak: Utsetting av punkter etter målangivelse påtegnet situasjonsplan, samt høydeplassing. Plasstøpte betong konstruksjoner: forskalings-, armerings- og utstøpningsarbeider av konstruksjoner som fundamenter, vegger, søyler, bjelker og dekker. Radonsikring. Veg- og grunnarbeider: graving, (sprenging), oppfylling, planering og komprimering. Gjenfyllingsarbeider for kabel, dreneringsarbeider. Overvannshåndtering lokalt.	Ja

	Tømrerarbeid- og montering av trehuskonstruksjoner: demontering/riving av eksisterende fritidsbolig – 1	
VS BYGG AS	UTF – Tømrerarbeid- og montering av trekonstruksjoner: Innvendig og utvendig tømrerarbeider for oppføring av fritidsbolig. Montering av ventilasjonsanlegg. Montering av stålpipeline og ildsted – 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 02.07.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Fritidsboligen får en tradisjonell hovedform, med enkel detaljering godt tilpasset formålet. Det er likevel benyttet moderne løsninger og detaljer som gjør at bygningen relaterer seg til dagens byggeskikk og arkitektur.

Fritidsboligen er utformet i samsvar med interne funksjon og i samspill med omgivelsene. Materialvalget er harmonisert med eksisterende omkringliggende bygg i området. Disse karakteriseres ved blant annet; både stående og liggende kledning, vinduer i varierende størrelse. Vinduenes størrelse og plassering er for å slippe inn lys som sterkt bidrar til trivelig interiører.

Fritidsboligen plasseres og orienteres for best mulig utnyttelse av tomte. Plasseringen er også gjort med tanke på helheten i det arkitektoniske miljøet og for å harmonere med landskapet rundt. På denne måten vil det nye tiltaket bidra til en tilfredsstillende estetisk løsning for eiendommen og områdene rundt.

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

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. Ifølge §2 b. ledd i bestemmelser i reguleringsplanen for «Storrisvika hyttefelt»:

«Innenfor disse områdene tillates oppført hyttebebyggelse i 1,5 etasje med gesimshøyde på maksimalt 3,5 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 38 grader. Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 15% ...»

I henhold til §9-9 i kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune 2019-2031:

«tomteutnyttelse for frittliggende fritidsboligbebyggelse er maksimum 20 % BYA».
Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen og definerer tillatt grad av utnyttelse.

Maksimum tomteutnyttelse for eiendommen gnr. 11 bnr. 31 blir med dette 208,4 m² BYA inkl. parkeringsareal (20 % av 1041,8 m²). Parkeringsareal kan plasseres i garasje.

Reguleringsbestemmelser §2 b. ledd sier:

«Utforming og materialvalg skal tilpasses terreng og vegetasjon. Det skal ikke benyttes skinnende eller lysreflekterende materiale på utvendig tak. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.»

Tiltakets plassering og utforming er i tråd med reguleringsplan og etter en samlet vurdering kan tillates.

Tiltaket gjelder riving under 100 m² BRA og det er ingen krav om avfallsplan og miljøsaneringskartlegging jf. TEK17. Likevel bør det settes vilkår om at all rivingsavfall må tas hånd om på en forsvarlig miljømessig måte og alt av farlig avfall må levers godkjent avfallsmottak.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til riving av eksisterende fritidsbolig (*bygningsnr. 183561596*) og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen gnr. 11 bnr. 31 som omsøkt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.
2. 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.
3. 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

Arne Nordgård for
Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Geir Almaas Osvegen 58 7054 Ranheim