

FVS ENTREPRENØR AS
Att. Morten Antonsen
Postboks 258
7129 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

19692/2020/164/20/INAMIT

Dato

16.09.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV VÅNINGSHUS OG REDSKAPSBU - 164/20 - FLATNESVEIEN

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6614	Ansvarlig søker:	FVS Entreprenør AS
Eiendom, gnr/bnr:	164/20	Tiltakshaver:	Oddvar Solem
Vedtak nr.:	20/425	Søknadsdato:	21.08.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Kompletttdato:	16.09.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 21.08.2020, 27.08.2020, 09.09.2020 og 16.09.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av nytt våningshus og redskapsbygg på gnr. 164 bnr. 20, Flatneset. Våningshuset er sammenbygd med garasje, og huset skal oppføres i én etasje og med pulttak. Samlet BYA er 206,6 m². I tillegg kommer redskapsbygget med BYA på 148,7 m². Til sammen vil omsøkte tiltak gi ny bebyggelse på 346 m² BYA.

Våningshus og redskapsbygg utgjør den nye driftsenheten tilhørende landbrukseiendommen gnr. 165 bnr. 2. Situasjonsplanen vedlagt søknaden viser tiltakets plassering på ei skissert tomt på ca. 2,1 dekar, som per nå ikke er opprettet. Det skyldes at tomta skal opprettes som del av makeskifte, og er en sak som skal behandles hos Jordskifteretten. For øvrig skal dette arealet sammenføres med landbrukseiendommen 165/2, og vil ikke utgjøre en egen fritt omsettelig grunneiendom.

Planutvalget i Ørland kommune innvilget dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-meterbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, for reetablering av driftsenheten tilhørende

gnr. 165 bnr. 2 på areal til nåværende gnr. 164 bnr. 20 i sak 20/11 den 03.03.2020. Dispensasjon ble gitt på følgende vilkår:

1. *Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet. Takflatene skal være matte.*
2. *Støyutredning skal foreligge før tiltaket iverksettes, jmf. Kommuneplanens bestemmelser.*
3. *Arealet på 164/20 sammenføres med 165/2.*

Støy

Det er innkommet støyutredning utarbeidet av Multiconsult AS i brev mottatt 09.09.2020. Beregningene viser at den planlagte boligen vil tilfredsstille grenseverdiene for innendørs støynivå i gul støysone for flystøy.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til 164/118, 164/9, 164/20 og 164/11. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert mer enn 4 meter fra nabogrense mot 164/9. Situasjonsplanen viser en tomteavgrensing som per nå ikke er opprettet, og det er derfor kun byggegrense mot eksisterende tomtegrenser som er vist.

Tiltaket er plassert nærmere byggegrense på 20 meter mot fylkesveg, jf. kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.5. Det er imidlertid plassert utenfor byggegrense mot fylkesveg i henhold til Fylkeskommunens vedtak om nye holdnings-/funksjonsklasser. Der er Flatnesveien, fv. 6398, klassifisert med funksjonsklasse E, som betyr at byggegrensen er satt til 15 meter fra veiens midte. Det er derfor ikke nødvendig å søke til fylkeskommunen om dispensasjon fra byggegrense.

Adkomst

Tiltaket medfører endret adkomst fra fv. 6398. Statens vegvesen har, i vedtak av 20.09.2019, gitt tillatelse til flytting av avkjørsel til eiendommen 164/20 på gitte vilkår. Vilårene består blant annet av at avkjørselen skal være plassert i tråd med situasjonsplan av 19.09.2019, at den utformes i henhold til krav, og at eksisterende avkjørsel skal saneres. Det forutsettes også at det er plass til å snu og manøvrere bilen på egen tomt.

Vann og avløp

Det kobles til offentlig vann og privat avløpsanlegg.

Det er gitt tillatelse i form av tinglyst rettighet fra grunneier på 164/118 til grunneier av 165/2 for å koble seg inn med overløpsrør fra slamutskiller til våningshus på avløpsrør til sjø, som vist på kartskisse vedlagt søknaden. Det foreligger ikke utslippstillatelse på dette tidspunkt.

Planstatus:

LNF-formål og øvre del av gul støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016).

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
FVS Entreprenør AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja/Delvis

FVS Entreprenør AS	PRO – Overordnet ansvar for prosjektering av bygningsteknikk – 1	Ja
FVS Entreprenør AS	UTF – Overordnet ansvar for utførelse av tømrerarbeider – 1	Ja
Bjørn Norset AS	PRO – Grunnarbeid – 1	Ja
Bjørn Norset AS	PRO – Vann- og avløp – 1	Ja
Gjul og Rabban AS	PRO – Mur- og betongarbeid – 1	Ja
Comfort Fosen AS	PRO – Bunnledning – 1	Ja
Comfort Fosen AS	PRO – Innvendig sanitæranlegg – 1	Ja
Bjørn Norset AS	UTF – Grunnarbeid – 1	Ja
Bjørn Norset AS	UTF – Vann- og avløp – 1	Ja
Gjul og Rabban AS	UTF – Mur- og betongarbeid – 1	Ja
Comfort Fosen AS	UTF – Bunnledning – 1	Ja
Comfort Fosen AS	UTF – Innvendig sanitæranlegg – 1	Ja
Nils Arild Haugen	Kontroll – Fuktsikring våtrom, lufttetthet bolig – 1	Nei

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

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan versjon 2, datert 16.09.2020. 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:

Det er gitt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for reetablering av gårdstun for landbrukseiendommen 165/2 på areal til nåværende 164/20 i sak 20/11 den 03.03.2020. Dispensasjon ble gitt på vilkår av støyutredning, at arealet sammenføres med 165/2 og at bebyggelsen skal tilpasses kulturmiljøet og ha matte takflater.

Snittegninger av høyder på omsøkte bebyggelse og gårds plass viser at terrenget må heves noe for å komme over kote 3. Tiltaket prosjekteres slik at kotehøyde på gulv i garasje og redskapsbygg blir 3,0 meter og boligen 3,2 meter. Det legges til grunn at terrenget legges slik at det føyer seg naturlig inn i landskapet, uten bruk av forstøtningsmurer og lignende.

Søknaden oppgir ingen beskrivelse av hvordan vilkåret om tilpasning til kulturmiljøet og takoverflate blir ivaretatt. Vedlagte tegninger viser utforming av ny bebyggelse, men er uten farger og 3D-illustrasjoner over tiltaket. Ivaretagelse av vilkåret kan gjøres ved bevisst valg av materialer og farger. For å sikre at vilkåret er ivaretatt, stilles det oppfølgende vilkår om at bebyggelsen overflatebehandles med mørke jordfarger.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av våningshus med tilhørende garasje og redskapsbygg på eiendommen gnr. 164 bnr. 20. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Bebyggelsen overflatebehandles med mørke jordfarger og takflater skal være matte.
2. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «*Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune*». Bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside.
3. 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 3/Spreddbygd/ dyrka mark/ skog.

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

Ina Kristin Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune