

ASPLAN VIAK AS
Att. Ståle Liadal
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres ref.

Vår ref.
1325/2020/1/10/PETROD

Dato
17.02.2020

RAMMETILLATELSE FOR HOVEDVANNLEDNING, PUMPEHUS, MAGASIN OG VEG PÅ 1/10 OG 1/75

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/716	Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS
Eiendom, gnr/bnr:	1/10 og 1/75	Tiltakshaver:	Bjugn kommune
Vedtak nr.:	20/59	Søknadsdato:	15.01.2020
Saksbehandler:	Petra Roodbol-Mekkes	Kompletttdato:	16.01.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 16.01.2020 ligger til grunn for behandlingen. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Tiltaket:

Omsøkte tiltak er ramme for pumpehus og vannmagasin på 1/75, samt hovedvannledning og privat atkomstveg på 1/10. Atkomstvegen har ifølge tegninger og søknad en kjørebane på 5,0 meter, og skal avsluttes sør for tomte, ca. 54 meter fra strandlinja.

Pumpehus og vannmagasin har ifølge søknaden et bebygd areal på 29 m2.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Berørt areal er i reguleringsplanen for "Havna - Sørstø" (2006) satt av til arealformålet jord og skogbruk, samt privat atkomstveg med kjørebane inntil 3,0 meter, jf. planbestemmelsene punkt 7,0. Arealet som er omsøkt er nærmere strandslinja enn 100 meter og det er ikke vedtatt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen. Det fremkommer av planbestemmelsene punkt 2,0 at jordloven fortsatt skal gjelde i landbruksområder.

I hovedpunkt 0.3 i planbestemmelsene er det vedtatt rammer for ubebygd areal. Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig, og at vannledninger som

skal anlegges skal tildekkes med vegetasjonsdekke/tilsås. Inngjerding tillates med høyde inntil 1,2 meter og forutsetter samtykke fra hovedbrukets eier.

I punkt 0.5 i planbestemmelsene er det vedtatt rammer for bebyggelse. Bebyggelsen skal underordne seg terrenget og naturpreget i området mest mulig, og skal gis enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bebyggelsen på den enkelte eiendom skal ha saltak med samme takvinkel, takflater skal være matte og mørke og alle bygninger skal ha jordfargede eller mørke farger, vindski, karmer og lignende bør ikke ha lyse farger eller sterke kontraster til bygget for øvrig.

I punkt 6.3.1 i planbestemmelsene er det vedtatt at vannforsyningsanlegg skal være inngjerdet og merket vannforsyning.

Tidligere saksbehandling

Dispensasjon fra arealformål, byggeforbudet i strandsona, og reguleringsplanens bestemmelse om vegbredde er gitt av Planutvalget i møte 28.01.2020 i sak 20/3. Jordlovsvedtak er fattet 05.02.2020, og tillatelse til tiltak for fradeling er gitt 06.02.2020. Det er ikke gjennomført kart- og oppmålingsforretning for tomta, men dette er bestilt.

Vurdering:

Tiltaket er grundig vurdert i dispensasjons- og jordlovsbehandlingen. Disse vurderingene legges til grunn for rammetillatelse. Rådmannen legger til grunn at kart- og oppmålingsforretning blir gjennomført i løpet av kort tid.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført, ingen merknader er mottatt.

Atkomst

Det skal etableres ny atkomst fra kommunal veg. Avkjøringen må utformet i samsvar «*Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune*». Bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside.

Pumpehus og vannmagasin

Tiltaket er dokumentert med fasadetegninger, plantegninger og situasjonsplan. Bygningens høyde fremkommer ikke av søknaden, og er ikke angitt i tegningene. Målinger i tegningene viser at totalhøyde målt fra terreng er ca. 4 meter. Målsatte tegninger må leveres senest ved søknad om igangsetting.

Plassering i høyde og plan

Søknaden er ikke vedlagt terrengsnitt/tverrsnitt som viser terrengarbeidene som skal gjennomføres før pumpehus og vannmagasin skal bygges. Terrenget her er forholdsvis flatt og rådmannen legger til grunn at det kun skal gjennomføres enkel tilrettelegging uten at terrenget heves/senkes mer enn 1,0 meter og at terrengarbeidene avsluttes ved tomtengrense, samt ved overgang til ny atkomstveg. Dersom dette ikke er riktig må dette avklares med terrengsnitt/tverrsnitt som må leveres senest ved søknad om igangsetting.

Situasjonsplanen viser ikke avstand mellom bygningene og nabogrensen, og denne avstanden fremkommer heller ikke av søknaden for øvrig. Rådmannen legger til grunn at det er minst 4,0 meter fra bygninger til nabogrense. Vi ber om å få situasjonsplan der dette er inntegnet. Dersom

bygninger skal plasseres nærmere nabogrense enn 4,0 fordrer dette eksplisitt samtykke fra grunneier.

Visuelle kvaliteter/dispensasjonsvurdering

Det *forutsettes* at taktekking skal utføres i matte og mørke materialer og at andre bygningselementer holdes i jordfargede/mørke farger uten lyse fager/kontraster. Det legges til grunn at ansvarlig søker ikke har ment å søke om noen dispensasjon fra regler om farge/materialevalg. Dersom dette ikke er riktig må dette avklares senest ved søknad om igangsetting.

Magasinet er rundt, og har kjegleformet tak. Pumpehuset har pulttak. Valgt takform er ikke i overenstemmelse med planbestemmelsene, som forutsetter saltak. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Magasin og pumpehus er plassert tett inntil hverandre, og fremstår estetisk sett som en enhet. Det er tenkbart å benytte saltak på disse bygningene, men det fremstår ikke som et heldig valg estetisk sett. Pumpehuset ligger noe lavere i terrenget enn magasinet og høyeste gesims på pumpehuset vender mot magasinet. Dette er etter rådmannens vurdering en god løsning og tiltaket vurderes å ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser. En dispensasjon fra planbestemmelsen om takform, vil sette til side hensyn bak bestemmelsen, men ikke i vesentlig grad. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at et vannforsyningsanlegg medfører andre behov/hensyn enn øvrig bebyggelse i området. Og at det ikke er noen lokal byggeskikk som kan legges til grunn for slike anlegg. Dette er et tiltak av begrenset størrelse, og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser for omgivelsene. Det er lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før utbygging. En dispensasjon vil ikke sette til side hensyn bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Etter en samlet vurdering har en dispensasjon fra bestemmelse om takform klart større fordeler enn ulemper.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
ASPLAN VIAK AS	SØK – Tk. 1	Ja
	PRO – Bygningsutf. pumpehus – Tk.1	Ja
	PRO – Magasin og pumpesystem – Tk. 2.	Ja
	PRO – Tilkomstveg og snuplass. Tk. 1.	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 03.01.2020.

Vedtak:

Ørland kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra planbestemmelsenes punkt 0.5.3 om takform som omsøkt. Pumpehuset kan oppføres med pulttak og vannmagasinet med kjegletak. Dispensasjonen begrunnes i det vesentlige med at dette er spesiell bebyggelse, uten særlig tilknytning til lokal byggeskikk og at visuelle hensyn for øvrig er godt ivaretatt.

Ørland kommune ved rådmannen gir rammetillatelse for tiltaket som omsøkt for pumpehus, vannmagasin, atkomstveg og hovedvannledning. Tillatelsen er gitt med følgende vilkår:

- Det må settes opp gjerde rundt bygningene, i samråd med grunneier.
- Inngjerdet område må merkes vannforsyning.
- Målsatt snittegning med høydeangivelse på bygninger og situasjonsplan med innmålt avstand til nabogrense må leveres senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Dersom forutsatte rammer for høyde, plassering og terrengarbeider ikke overholdes må disse elementene i søknaden vurderes på nytt.

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 3/Spredtbygd/ 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.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Ieder