

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.

19721/2020/161/53/MARSOR

Dato

31.08.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL TERRENGINNGREP OG OMBYGGING AV BOLIG - 161/53, GARTVEIEN 319

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/487	Ansvarlig søker:	KYSTPLAN AS
Eiendom, gnr/bnr:	161/53	Tiltakshaver:	Ole Magnus Fenstad
Vedtak nr.:	20/399	Søknadsdato:	09.07.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Komplett dato:	16.09.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 09.07.2020, komplettert 16.09 2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder ombygging av bolig, samt terrenginngrep med forstøtningsmur for opparbeidelse av ny gårdsplass og ny avkjørsel.

Ombygging av bolig

1. Eksisterende tilbygg mot vest utvides til hele boligens bredde.
2. Tak over eksisterende tilbygg mot vest løftes og føres frem over ny terrasse
3. Fasadeendring med nye vinduer og

Terrenginngrep/gårdsplass

1. terrenginngrep for utvidelse av gårdsplass
2. Oppføring av støttemur med 16,5 m lengde og en høyde på 2,5 m på det høyeste.
3. Ny avkjørsel noen meter lenger nord enn eksisterende avkjørsel til privat vei på 161/6

Planstatus:

Reguleringsplan for Garten (planID: 1621199401) - Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål bortsett fra et areal nord på tomta som er avsatt til fritidsformål.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er innkommet en merknad fra nabo på 161/85:

Vi ønsker litt mer informasjon for å kunne ta stilling til prosjektet. Vi ber om:

-Påføring av konkrete høyder på terrenginngrep i snitt-tegningene.

-Hvis det skal sprenges så ønsker vi at det settes av en sikringssone inn mot vår eiendom, og vi ber om at denne tegnes inn på situasjonsplanen.

-Sekundært ber vi om mål for ytre rammer inkl. mønehøyde for bygg: eksisterende og tiltenkte.

-Om nabovarselet skulle endres, forbeholder vi oss retten til å komme med ytterligere merknader utover disse, eventuelt moderere merknadene om nabovarselet skulle utbedres.

Kystplan har svart ut merknaden som følgende:

1. Høyder på terrenginngrep: Skjæringshøyden blir på ca 2 meter. Det vil i utgangspunktet ikke bli sendt ut nye snittegninger med påførte høyder, da det etter vår mening allerede er opplyst/vises på snittegningene (meter over havet synes helt til venstre på snittegningene).

2. Sikringssone: Vi er usikre på hva merknadshaver mener med sikringssone, men det er 4 meter fra skjæringskanten til nabogrense i tråd med pbl § 29-4. Sikring av denne skal skje jf. TEK 17 § 12-11 i tråd med TEK17 § 12-15.

3. Mål for ytre rammer: Påbygg/tilbygg forlenges med samme mønehøyde som for eksisterende på boligen. Denne ligger omtrent på 14 moh. Terrenget skråner og boligen har en sokkeletasje. Det er ikke foretatt beregning av mønehøyde basert på gjennomsnittlig planert terrengnivå, men mønehøyde fra ny gårdsplass er/blir omtrent 5,2 meter.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Kystplan AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
	PRO – veg, utearealer, landskapsutforming - 1	Ja
Bjørn Norset AS	UTF – Terrengarbeider - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 09.07.2020. Prosjektering av terrenginngrepet, inkludert støttemur, gårdsplass og ny adkomst, er dekket med ansvarsrett. Ombyggingen av boligen er av en slik art at det ikke er krav til 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:

Eiendommen er i hovedsak reguler til boligformål bortsett fra et areal nord på tomte som er avsatt til fritidsformål. Gårdsplassen blir delvis liggende på dette arealet. Det ser ut som formålsgrensen i plankartet er feil, og det er ikke krevd dispensasjon fra formålet for tiltaket.

Ombygging bolig

Vi anser ombyggingen som nødvendig istandsetting for videre bruk, og et positivt tiltak. Vi har ingen innvendinger til ombyggingen. Tiltaket er i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Terrenginngrep og forstøtningsmur

Ny gårds plass fordrer et relativt stort terrenginngrep som medfører en skjæringshøyde på 2 m, samt en 16,5 m lang mur. Muren er 2,5 m høy på sitt høyeste punkt nærmest huset og ca. 8 m bortover. Deretter skråner den gradvis ned til nivå for avkjørsel. Det kreves sikringstiltak på toppen av muren og over skjæringskant bak ny gårds plass. Dette er vist som gjerde med 90 cm høyde i tegningsgrunnlag, og det er opplyst at Sikring skal skje i tråd med TEK17 § 12-15.

Nabo på 161/85 har uttrykt bekymring knyttet til inngrepet, men har ikke vært direkte avvisende til tiltaket. De ba i nabomerknad om utfyllende informasjon. Kystplan har svart ut merknaden. Det er ifølge søknaden fire meter fra skjæringskanten til nabogrense og med andre ord i tråd med avstandskravet i pbl § 29-4. Vi forutsetter at avstandskravet overholdes.

Inngrepet er etter administrasjonens oppfatning omfattende, og det er ikke vist til avbøtende tiltak som kan bidra til å redusere omfanget av negativ påvirkning på terrenget i søknaden. Administrasjonen har vært usikker på utformingen av inngrepet og var derfor i tvil om terrenginngrepet og muren kunne godkjennes som omsøkt. Av den grunn har vi etterspurt utfyllende dokumentasjon i flere runder, noe som har medført lenger behandlingstid. Etter grundige vurderinger har vi imidlertid kommet fram til at terrenginngrepet kan godkjennes da eiendommen ikke ligger spesielt eksponert til i omgivelsene. Vi mener likevel at det bør tilstrebes å redusere såret i terrenget så godt det lar seg gjøre, men stiller ikke konkrete vilkår om dette. Gjerdene som oppføres bør sikres en utførelse som tilpasses omgivelsene. Skarpe, lyse farger og blanke overflater bør unngås.

Det etableres ny adkomst til privat vei noen meter lenger nord enn dagens adkomst. Rett til plassering av adkomst foreligger.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Vi har foretatt en utsjekking i naturbasen og på miljøstatus.no og har ikke funnet kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til ombygging av bolig, samt til terrenginngrep og støttemur for etablering av ny gårds plass på eiendommen med gnr. 161, bnr. 53. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Skjæringskanten må ikke være nærmere nabogrense enn fire meter, jf. Pbl. § 29 – 4.
2. Material- og fargebruk på gjerder tilpasses omgivelsene. Skarpe, lyse farger og blanke overflater unngås.

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.

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

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Ole Magnus Fenstad Gartveien 319 7153 Garten