

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

23423/2020/20/125/MARSOR

Dato

05.11.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV NY BOLIG - 20/125, SKOGVEIEN 10

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6088	Ansvarlig søker:	DAKARK AS
Eiendom, gnr/bnr:	20/125	Tiltakshaver:	Harald Kanestrøm, Ina Cathrine Godø
Vedtak nr.:	20/503	Søknadsdato:	01.09.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Kompletttdato:	20.10.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 01.09.2020 og 20.10.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

DAKARK AS har på vegne av Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø søkt om tillatelse til å oppføre enebolig med flatt tak på eiendommen med gnr. 20, bnr. 125, Skogveien 10 i Bjugn. Bolighuset skal oppføres i en etasje pluss sokkel. Bolighuset får BYA på 205,6 m², BRA på 286,9 m² og BTA på 320 m². Brutto tomt er 1667,5 m² og utnyttelsesgraden blir, målt etter beregningsmetode som gjaldt da planen ble vedtatt (NS 848), 19,19 %. Tillat grad av utnytting fastsatt i reguleringsplanen er 20%. I bestemmelser til kommuneplanens arealdel (Bjugn kommune 2019-2031), § 9-9, er maksimal BYA for boligbebyggelse / frittliggende småhusbebyggelse satt til 30%. Bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnytting er vedtatt i eldre reguleringsplaner, som i reguleringsplanen for Botngård sentrum. Maks BYA for eiendommen er dermed 30%.

Planstatus:

Reguleringsplan for Botngård sentrum Nord (planID 1627001) – boligformål.

I reguleringsplanens bestemmelser § 12 står det at bygninger skal ha saltak, men at Bygningsrådet kan godkjenne valmtak i spesielle tilfeller. Det er derfor søkt om dispensasjon for å oppføre en bolig med flatt tak. Planutvalget innvilget dispensasjonen som omsøkt i møte den 13.10.2020.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er kommet inn én merknad fra nabo på 20/208. Merknaden omhandler i all hovedsak tap av utsikt som følge av plassering og høyde på omsøkt bolig, og nabo har anført at tiltaket må justeres for å redusere betydelige ulemper og nedsatt bokvalitet for hennes eiendom. Ved å plassere nytt bygg 3-4 meter bakover på tomten mener hun at ulempene vil reduseres betraktelig.

Vann og avløp

Boligen skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket ikke kommer i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Dakark AS	SØK – fagområde - 1	Ja
Dakark AS	PRO – Arkitektur og konstruksjonssikkerhet trekonstruksjoner – 1	Ja
Aunhaug maskin AS	PRO - Grunn- og terrengarbeid / geoteknikk og utvendig VA - 1	Nei
Fosen VVS AS	PRO - Sanitæranlegg / rørleggerarb. - 1	Ja
Fosen ventilasjon AS	PRO – ventilasjonsanlegg - 1	Ja
Aunhaug maskin AS	UTF – Grunn – og terrengarbeid, Utvendig VA - 1	Nei
Fosen VVS AS	UTF – Sanitær, innvendig rørleggerarb. - 1	Ja
Byggteam fosen AS	UTF – Tømrerarb. og betong - 1	Nei
Fosen ventilasjon AS	UTF – Ventilasjonsanlegg - 1	Ja
Fosen utleie, salg og montering AS	KONT – uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet - 1	Ja

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

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 01.09.2020. 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:Dispensasjon

Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 12 for flatt tak ble innvilget av planutvalget i møte den 13.10.2020.

Klagefristen for dispensasjonsvedtaket utløp 05.11.2020. Det er ikke innkommet klage innen klagefristens utløp, men vi gjør oppmerksom på at det er tilstrekkelig at en klage er poststempelt innen klagefristens utløp. Byggearbeider kan påstartes, men tiltakshaver bærer risikoen for stans eller endringer som følge av en eventuell klage.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Boligens visuelle kvaliteter er grundig vurdert i forbindelse med dispensasjonsvurderingen. Boligen får en god orientering på tomta og slektskap til omkringliggende boliger gjennom sine proporsjoner og plassering.

Eiendommens beskaffenhet med lett skrånende terreng er godt egnet for sokkelhus. § 10 og 11 i reguleringsplanens bestemmelser åpner for at det kan tillates innredet underetasje der terrenget ligger tilrette for det. Majoriteten av boliger i nærmiljøet er sokkelhus.

Nabomerknad

Nabomerknaden ble i likhet med visuelle kvaliteter drøftet inngående i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknaden. Eiendommen er avsatt til boligformål, og det må derfor være påregnelig for nabo at det vil kunne komme søknader om endringer på naboeiendommen som vil medføre endringer for klager, både med tanke på tap av utsikt, økt innsyn, reduksjon av lys og luft. Vi kan ikke se at det foreligger betydelig utsiktsforringelse eller tap av solforhold utover det man normalt kan forvente i tettbebygde strøk. Vi kan dermed ikke se at det er grunnlag for å kreve, eller ønskelig, at ny bolig flyttes lengre bak på tomten, mindre en fire meter fra nabogrense i nordøst.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av ny enebolig på eiendommen gnr. 20, bnr. 125. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «*Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Ørland kommune*». Bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside.

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