

Rædergård Entreprenør As

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

24099/2020/182/488/ARNNOR

Dato

05.11.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG PÅ 182/488 (182/531) - LANGHAUGSTIEN 1

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6298	Ansvarlig søker:	Rædergård Entreprenør As
Eiendom, gnr/bnr:	182,488	Tiltakshaver:	Helge Megård
Vedtak nr.:	20/533	Søknadsdato:	30.07.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	23.10.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 31.07.2020 og 23.10.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder ett-trinns søknadsbehandling for oppføring av frittliggende bolig i to etasjer på gnr. 182 bnr. 488 – B7 i reguleringsplan for Skogly boligfelt. Boligen har BYA på 121 m² og BRA på 139 m², utvendig bod har 5,5 m² BRA og carport er på 33,5 m².

Det søkes om dispensasjon fra § 2-3 i reguleringsbestemmelsene for konsentrert boligbebyggelse (23.10.2020):

Da det er tvil og uenighet om formålet for område B7. Søker vi dispensasjon fra §2-3 i reguleringsbestemmelsene.

Begrunnelse å kunne gi dispensasjon er at område B7 i lengre tid har vært omtalt som tomter for eneboliger, og tanken bak reguleringsplanen var å ha mulighet til å bygge det markedet vil ha. I tillegg så er det fra før bygd en god del rekkehus og boliger i kjede i området. Dvs at området er «mettet» for slike boliger, og at ved å gi dispensasjon til å bygge enebolig, vil gi området større variasjon og mangfold. Fordelene vil da være større enn ulempene. Det er allerede bygd 58 enheter i reguleringsplanen + at 4 eneboliger er planlagt på B5. Opprinnelig plan hadde 1,46 enheter pr daa i utnyttelsesgrad. Pr dags dato har vi en utnyttelsesgrad på 2,05 enheter pr daa. Og

ved å tillate oppføring av enebolig, vil man uansett få en utnyttelsegrad på minimum 2,33 for hele feltet. Dette er en økning på 60%.

For å unngå tvil og uenigheter ved andre byggesaker for de resterende områdene i planen. Varsler vi oppstart av arbeid med en mindre endring av reguleringsplanen for område B7 og B10. Vi vil starte opp arbeidet med dette så snart som mulig, og håper dispensasjon kan gis snarlig med utgangspunkt i dette.

Som ansvarlig søker, mener vi det ikke er nødvendig å sende ut nye nabovarsler for dispensasjonssøknaden. Da de ikke er innkommet noen merknader i det opprinnelige varselet, og at det fra før er kjent at det er eneboliger som er tiltenkt området,

Det er ettersendt en foreløpig plan for reguleringsendringen for B7 der det er tenkt en minimumsgrad på 7 enheter og maks 10 enheter. Område B7 har et oppgitt areal på 5,22 daa. Det er i annen sak omsøkt fradeling av tomt på cirka 0,75 daa til boligen.

Planstatus:

Reguleringsplan for Skogly, Konsentrert småhusbebyggelse

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr//seksjon. 182/479/0/4, 182/414, 182/479/0/1, 182/479/0/2, 182/408 og 182/479/0/3. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan. Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Adkomst

Adkomst i henhold til reguleringsplanen

Vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Rædergård Entreprenør AS	SØK – Ansvarlig søker – 1 PRO/UTF – Hele tiltaket unntatt innvendig sanitær og våtrom – 1	Ja Ja
Fosen VVS	PRO/UTF – Innvendig sanitær - 1	Ja
Kirkenes Håndverkstjenester AS	PRO/UTF – Våtrom - 1	Nei
Fosen utleie, salg og montering AS	KONTROLL – Lufttetthet og våtrom – 1	Ja

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

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 30.07.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av enebolig på område avsatt til konsentrert boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse) – B7. Tomt for eneboligen er tenkt å bli på cirka 0,75 daa, resterende areal blir da på cirka 4,5 daa. Eier av området B7 ønsker å bebygge området med hovedsakelig eneboliger, men ha en mulighet til boliger med flere boenheter på deler av området. Det blir da et misforhold mellom begrepet *konsentrert boligbebyggelse* og ønsket eneboligbebyggelse. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av enebolig.

I opprinnelig plan var området tiltenkt eneboliger og ved revidering av planen ble det lagt til rette for en høyere utnyttelse av området. Området har blitt utbygd med en høyere utnyttelse slik at intensjonen bak endringen har blitt fulgt opp. Omsøkt bolig er i enden av B7 og er mot det eksisterende området for eneboliger slik at en enebolig på omsøkt tomt vil ikke skille seg ut i boligstrukturen i nabolaget.

Det er varslet at vil bli foretatt en mindre endring av reguleringsplanen for å tydeliggjøre bedre muligheten for eneboliger på området som gjenstår. Dette vil også forhåpentligvis gjøre det lettere å få området ferdig utbygd.

Hensynene bak intensjonen å få en høyere utnyttelse av området blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkte enebolig. Det legges også vekt på at det er varslet at reguleringsplanen skal endres med tanke å få området regulert til eneboliger.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av enebolig på område for konsentrert boligbebyggelse anses som oppfylt.

Tiltaket er ellers i henhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 182 bnr. 488. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 2-3 i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Skogly for oppføring av enebolig på gnr. 182 bnr. 488 – område B7. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse: Nærområdet består av eneboliger og det er varslet at reguleringsplanen skal endres for område B7 og B10 for å konkretisere type utnyttelse for dette området.

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

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Helge Megård Underhaugsveien 37 7130 Brekstad

Karoline Randa Underhaugsveien 37 7130 Brekstad