

SWECO NORGE AS

Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

11589/2021/159/100/ARNNOR

Dato

18.05.2021

VEDTAK - OPPFØRING AV VAKTMESTERBOLIG PÅ 159/100 - STORSLÅTTVEIEN 113

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/8445	Ansvarlig søker:	SWECO NORGE AS
Eiendom, gnr/bnr:	159,100	Tiltakshaver:	STORFERIE AS
Vedtak nr.:	21/296	Søknadsdato:	07.12.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	06.05.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 07.12.2021 og senere søknader om dispensasjoner ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av vaktmesterbolig på gnr. 159 bnr. 100 i reguleringsplan for Stor-Slåttøya. Den har BYA på 35,1 m² og BRA 31,7 m². Bygget inneholder kombinert stue/kjøkken, bad og soverom.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1.1 punkt 2 (01.02.2021) for oppføring av en sjettede bygning på område for utleiehytter. Reguleringsbestemmelsene tilsier fem utleiehytter.

Det er ønske om å oppføre en vaktmesterbolig innenfor det regulerte arealet. Dette er en bolig, for en vaktmester, som vil være i bruk kun i sesongen. Vaktmesteren vil ha det daglige vedlikeholdsansvaret for Storferie AS sine boliger/anlegg på Storslåttøya.

Det søkes også om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering av vaktmesterboligen cirka 20 meter fra sjøen (09.04.2021):

Utbygger har behov for å ha ansatt en vaktmester som kan drifte/vedlikeholde utleiehytter, sløyebod, småbåthavn og utleiebåter. Vaktmesterboligen vil være i bruk kun i utleiesesongen. Bakgrunn for søknaden:

- Angitt tomt for vaktmesterbolig er den beste plasseringen ettersom dette er det eneste tilgjengelig areal uten å gå utenfor område regulert til formålet.
Utleiehytter/bevertning/servicebygg.
- Plasseringen er ideell i forhold til at vaktmesterboligen er det første boligen man kommer til før utleiehyttene. Lettere å ha kontroll på de som ønsker å leie hyttene
- Ved å plassere vaktmesterboligen som vist på situasjonsplanen vil han fra boligen, eller fra umiddelbar nærhet fra denne, kunne ha et oppsyn med alle anlegg han har ansvaret for. Det vil også være enklere for leietakerne til hyttene å ha vaktmester i umiddelbar nærhet av hyttene.

Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren og fylkeskommunen. De har ingen merknader til dispensasjonssøknaden (tilbakemelding fylkeskommunen av 16.04.2021 og Statsforvalteren av 06.05.2021). Området er allerede avsatt som byggeområde og eksisterende veg danner en naturlig byggegrense mot sjø.

Planstatus:

Reguleringsplan for Stor-Slåttøya, område for utleiehytter

Nabovarsling

Eier av området eier også området rundt. Ingen berørte av tiltaket

Adkomst

Eksisterende adkomst til området benyttes

Vann og avløp

Offentlig vann og privat avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet for tilkobling av vaktmesterboligen.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Sweco Norge AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
	PRO – Prosjektering av utvendig VA – anlegg – 1	Ja
Nordtre	PRO – Prosjektering av vaktmesterbolig – 1	Nei
	UTF – Oppsett av vaktmesterbolig – 1	Nei
Fosen VVS	PRO – Innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
	UTF – Innvendig sanitæranlegg – 1	Ja
Bjørn Norset AS	UTF – Grunnarbeid og utvendig VA – anlegg - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 25.03.2021. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

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:

Reguleringsbestemmelsene for område er det gitt adgang til oppføring av fem utleiehytter på område avsatt til formålet.. Det søkes derfor for dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelser for oppføring av en vaktmesterbolig/servicebygg på området avsatt til område for utleiehytter. Bygget har en direkte funksjon opp mot drift av utleiehyttene og anses derfor for å være i henhold til formålet.

I reguleringsplanen er det ikke vist noen byggegrense mot sjøen og det søkes derfor om dispensasjon fra plan – og bygningsloven § 1-8 for plassering av bygget innenfor 100 – metersonen sjø.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Saken ble sendt på høring og det kom ikke inn noen merknader fra berørte høringsinstanser. Tiltaket er innenfor område som er avsatt til byggeformål og berører ikke strandsonen i vesentlig grad. Eksisterende veg er en naturlig grense mellom bebyggelsen og strandsonen. Plasseringen som først i rekka gjør at vaktmesterboligen vil ha en funksjon som møtepunkt i forhold til driften av utleiehyttene så plasseringen er den mest optimale på området. Bestemmelsen om et sjette bygg og forhold til 100 – metersbeltet sjø blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Ulempene er få eller ikke tilstede ettersom området er allerede avsatt til byggeområde. Det legges også vekt på at det ikke kom inn noen merknader når saken var på høring. Forutsetningene for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede og kan da gis.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er registrert flere rødlista arter og arter med stor forvaltningsinteresse i området. I sjøen utenfor er det registrert naturtype *Bløtbunnsområder i strandsonen*. Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden er foreslått vernet. Området er kartlagt som viktig friluftsområde. Området er allerede bebygd, og tiltaket vil derfor sannsynligvis ikke føre til vesentlig endring for disse verdiene (uttalelse fra Statsforvalteren).

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av vaktmesterbolig på eiendommen gnr. 159 bnr. 100. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §1.1 punkt 2 og plan- og bygningsloven § 1-8 for plassering av et sjette bygg på gnr. 159 bnr. 100 med en avstand på cirka 20 meter fra sjøen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Området er stort nok til å ha et sjette bygg som vaktmesterbolig og det er ikke til hinder for bruk av strandsonen. Veggen danner en naturlig grense mellom bygget og sjøen.

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:

STORFERIE AS Tommy Schjølberg Kotte-myra 5 7142 UTHAUG