

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
3623/2020/26/1/PETROD

Dato
18.02.2020

TILLATELSE TIL TILTAK FOR ENEBOLIG OG VEG PÅ 26/1

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/224	Ansvarlig søker:	Kystplan AS
Eiendom, gnr/bnr:	26/1	Tiltakshaver:	Bent Harry Pettersen
Vedtak nr.:	20/60	Søknadsdato:	13.09.2019
Saksbehandler:		Kompletttdato:	28.01.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 13.09.2019, og etterspurt dokumentasjon mottatt 29.10.2019, 05.11.2019 og 28.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Enebolig og atkomstveg til enebolig. Boligen er i en etasje med saltak. Bruksareal er oppgitt til 144 m².

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Arealet som berøres av tiltaket er satt av til arealformålet LNFR, i kommunedelplanen for Bjugn. Tiltaket er ikke i overenstemmelse med arealformålet, og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon.

Dispensasjon er gitt av Planutvalget i 16.10.2019 i sak 18/90 med vilkår om:

- Tilfredsstillende adkomstforhold
- Plassering tilpasset omkringliggende terreng slik at tiltaket ikke får en ruvende høydeplassering
- Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for avløpsanlegg må gis før igangsetting

Statens vegvesen

Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen i vedtak av 28.10.2019.

Kommunen som forurensningsmyndighet

Det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og tillatelse til tiltak for avløpsanlegg 03.12.2019 i adm. vedtak nr. 19/337.

Ansvarsretter

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger for oppgaven *ansvarlig søker* ble avslått 18.12.2019 i adm. vedtak 19/353.

Vurdering:

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

Plassering i høyde og plan

Plasseringen av tiltaket er dokumentert med situasjonsplan, terrengsnitt og tverrsnitt, fremstilt i fotomontasje. Boligen plasseres på kote ca. 31,5 moh ferdig planert terreng, uten vesentlige terrenginngrep. Eksisterende terreng ved boligen endres inntil +/- 1,0 høydemeter. I tilknytning til boligen skal det etableres en gårdsplass, omkringliggende areal skal beholdes som naturtomt. Dokumentasjonen viser en forholdsvis lav enebolig som er godt tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Visuelle kvaliteter

Dispensasjonsvedtaket forutsetter tilpassing til terreng og lite ruvende plassering. Tegningene vi har mottatt viser en lav enebolig, som er mørk i fargen. Rådmannen vurderer at tiltaket blir lite ruvende forutsatt at boligen beises i jordfarger i mørk fargeskala, og at taket blir i mørk og matt farge. Prosjekteringen som fremkommer av søknaden viser et tiltak med tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter jf. pbl. § 29-2.

Omdisponert areal

Det arealet som skal omdisponeres er 250 m² ved bolig, samt vegen. Ny veg har en lengde på ca. 110 meter, areal som skal omdisponeres til vegareal er ca. 600 m².

Atkomst

Eksisterende veg fra fylkesvegen til eksisterende driftssentrum på eiendommen, samt ny veg opp til ny enebolig er dokumentert med situasjonsplan, terrengsnitt og tverrsnitt. Stigning er av ansvarlig prosjekterende beregnet til maks 12,7 grader. Vegbredde varierer fra 4-6 meter inklusive skjæringer/fyllinger. Det legges til grunn at fri bredde blir 4,0 meter og det forutsettes at veglegemet til tåle kjøretøy med akseltrykk på 8 tonn.

Vannforsyning

Boligen skal ha vannforsyning fra offentlig vannverk. Vannledning fra tilkoblingspunkt er dokumentert i situasjonsplan. Abonnement må omsøkes, og tilkobling kan ikke gjennomføres uten konkret avtale med kommunen som vannverkseier.

Avløp

Boligen skal ha utslipp av sanitært avløpsvann via minirensesanlegg. Utslippstillatelse er gitt. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse eller ferdigattest for bolig før avløpsanlegget har ferdigattest.

Sikkerhet mot fare

Det vurderes i søknaden at tiltaket ikke skal plasseres i flom eller skredutsatt område, eller at andre natur- og miljøforhold er relevant for tiltaket.

Rådmannen har ikke kunnskap om særlige risikofaktorer ved tomta/området.

Kulturminner

Rådmannen har ikke kunnskap om automatisk fredede kulturminner ved området som berøres av tiltaket. Rådmannen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven § 8. Dersom det etter oppstart avdekkes risiko for at automatisk fredede kulturminner kan bli berørt av tiltaket må arbeidet straks stanses, og fylkeskommunen som kulturminnemyndighet og kommunen som byggesakmyndighet må varsles.

Naturverdier

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Avfallshåndtering

Tiltaket gjelder nybygg mindre enn 300 m² BRA. Det er ikke krav om avfallsplan og sluttrapport for avfallshåndteringen i byggesaken, men det er likevel krav om forsvarlig avfallshåndtering i tiltaket jf. pbl. § 29-8. Alt avfall som ikke går til gjenbruk, for eksempel til ved, må leveres til godkjent avfallsmottak.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Kystplan AS	SØK – Tiltaksklasse 1. PRO – Veg - Tiltaksklasse 1.	Ja Ja
Tinbo VVS	PRO – Bunnledning og innvendig rørleggerarbeid - Tiltaksklasse 1. UTF - Bunnledning og innvendig rørleggerarbeid - Tiltaksklasse 1.	Nei Ja
Arve Eide AS	UTF – Grunnarbeid - Tiltaksklasse 1.	Ja
Fosen Utleie, Salg og Montering AS	Kontroll – Våtrom og tetthet – Tiltaksklasse 1.	Ja

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

Søknad om ansvarsrett som selvbygger:

Tiltakshaver søker om godkjenning for ansvarsrett som selvbygger for oppgavene:

- PRO – arkitektur- grunnarbeid- konstruksjons- ventilasjons-, pipe- og våtromsarbeider. Tkl. 1.
- UTF – Tømrer-, ventilasjons-, pipe- og våtromsarbeider. Tkl. 1.

Tiltakshaver skal bygge enebolig til seg selv, og har sannsynliggjort at omsøkte oppgaver vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven ved egen kompetanse og ved bruk av medhjelpere.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan versjon 3 datert 24.01.2020. Ansvarlig søker har plikt til å sørge for at alle oppgaver i tiltaket er dekket av ansvarsrett, og skal også ha oversikt over skjæringspunktene mellom de ulike ansvarsretter. All prosjektering er utkvittert som gjennomført i gjennomføringsplanen. Ansvarsrett for prosjektering av grunnarbeider til selvbygger fremkommer ikke av gjennomføringsplanen. Rådmannen legger til grunn at dette er en forglemmelse, da denne ansvarsretten fremkommer av følgebrevet. Dette må rettes opp ved neste versjon av gjennomføringsplanen. Rådmannen har for øvrig ingen merknader til gjennomføringsplanen eller de anførte tiltaksklasser.

Vedtak:

Ørland kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for enebolig med tilhørende terrengarbeider og veg på gnr. 26 bnr. 1 som omsøkt. Tiltaket kan igangsettes.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

- Eneboligen må beises/males i mørk jordfarge og takteking må utføres i matt og mørk farge.
- Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for enebolig, før avløpsanlegget har ferdigattest.

Ørland kommune ved rådmannen godkjenner Bent Harry Pettersen for ansvarsrett som selvbygger som omsøkt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 og SAK10 § 6-8, samt kommunens delegasjonsreglement.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtaket 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 kan 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
leder