

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
7760/2020/179/11/MARSOR

Dato
20.04.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV BOLIG NR.2 - 179/11

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3243	Ansvarlig søker:	Rædergård entreprenør AS
Eiendom, gnr/bnr:	179/11	Tiltakshaver:	Bjarne Kløften
Vedtak nr.:	20/181	Søknadsdato:	27.03.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Kompletttdato:	01.04.2020

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn med vedlegg mottatt 01.04.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen med gnr. 179, bnr. 11, Vestråttvegen 55. Hele eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til LNF-formål i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Gården har tidligere hatt to boliger, men en eldre bolig ble revet på 90-tallet. Omsøkt bolig skal plasseres omtrent der boligen som ble revet lå for å få en god form på gårdsbebyggelsen og god avstand fra vegen. Boligen er imidlertid ikke å anse som en kårbolig. Det ble derfor søkt om dispensasjon fra LNF- formålet. Dispensasjonen ble innvilget i vedtak av 07.11.2019.

Den omsøkte boligen skal oppføres i to etasjer og er prosjektert med saltak med en takvinkel på 22 °. Mønehøyden blir 6,5 m fra terreng. Boligen får bebygd areal (BYA) på 145 m² og bruksareal (BRA) på 228 m².

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2026, LNF – formål.

Nabovarsling

Naboer på 179/22 og 179/14 er varslet på lovlig vis. Begge har samtykket til tiltaket.

Naturmiljø

Vi er ikke kjent med spesielle miljøinteresser som kan bli berørt av omsøkte tiltak. Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase og Miljøstatus.no uten at funn er gjort.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være godt. Omsøkte bolig fører ikke til omdisponering av dyrket mark.

Adkomst

Statens vegvesen har i vedtak av 28.08.2019 gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel for eiendommen. Det er stilt noen vilkår i tillatelsen. Vilkårene for utvidet bruk ser ut til å være oppfylt.

Vann og avløp

Tiltaket kobles på offentlig vann- og avløpsanlegg. Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket ikke kommer i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Kulturminner

Våningshuset som ble revet på 90-tallet der omsøkte bolig nå skal plasseres var SEFRAX-registrert. Det er ellers ikke registrerte kulturminner på eiendommen.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS	SØK – ansvarlig søker- 1 PRO – arkitektur,tømrerarbeid – 1 UTF – tømrerarbeid - 1	Ja
HVITSAND ENTREPRENØR AS	PRO – Grunnarbeid og VA – 1 UTF – Grunnarbeid og VA – 1	Ja
SVERRE PETTERSEN AS	PRO – Sanitær – 1 UTF – Sanitær- 1	Ja
GJUL & RABBAN AS	PRO – Plassering, betongarb. – 1 UTF - Plassering, betongarb. – 1	Ja
FOSEN UMLEIE, SALG OG MONTERING AS	KONT – Uavhengig kontroll - 1 Våtrom, lufttetthet	Ja

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

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 01.04.2020. 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:

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og eksisterende bygninger på gården. Det benyttes samme takform (saltak) som på eksisterende bygninger. Plasseringen av den nye boligen fører til en reetablering av tun. Videre planlegges det å reetablere et gammelt hageanlegg, og avkjøring og gårdsplass strammes opp. Totalt sett fører det omsøkte tiltaket til en større grad av helhet på gården, som i dag består av bygninger som ligger noe spredt og mangler et definert gårdstun. Vår vurdering er at tiltaket vil bidra til å gi gården et estetisk løft.

Det er ellers gitt dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, og plassering og hensynet til landbruksinteresser er vurdert i forbindelse med behandling av denne.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 179, bnr. 11. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Ansvarlig foretak/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar med vilkårene i vedtak av 28.08.2019, tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel.

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 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

Mari Sørli
*byggesaksbehandler
Ørland kommune*

Kopi til:

Bjarne Kløften Vestråttveien 55 7140 Opphaug