

KAPPLAND ARKITEKTER AS

Louises gate 21
0169 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

11990/2020/33/224/MARSOR

Dato

11.06.2020

VEDTAK - RAMMETILLATELSE FOR BOLIG - 33/224

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3486	Ansvarlig søker:	Kappland arkitekter AS
Eiendom, gnr/bnr:	33/224	Tiltakshaver:	Gunn Kari Hegvik og Morten Bertelsen
Vedtak nr.:	20/253	Søknadsdato:	15.04.2020
Saksbehandler:	Mari Sørli	Kompletttdato:	15.04.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 15.04.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen med gnr. 33, bnr. 224 på Saltnes ved Høybakken. I følge søknaden skal boligen oppføres i én etasje med terrasser og utvendig bod. Hele bygget skal ha åpen fundamentering med pæler slik at den løftes opp fra terrenget. Boligen er prosjektert med flatt tak.

Parkering på terreng anlegges med noe avstand til boligen og med gangadkomst på treramper til inngangspartiet. Ansvarlig søker har oppgitt at material- og fargebruk skal tilpasses vegetasjonen i området.

Boligen har BYA på 166m² og BRA på 261,8 m². I henhold til kommuneplanens arealdel § 9-9 er maksimal tillat BYA or frittliggende småhusbebyggelse 30%. Tiltaket har, medregnet parkeringsareal på terreng (36 m²), BYA på 29,39%.

Området er avsatt til boligformål, men ikke regulert, og eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet. Det ble innvilget dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1 – 8 (Dele- og byggeforbud i 100-metersbeltet) for fradeling av eiendommen i vedtak av 28.01.2020. Det er nå søkt om dispensasjon fra de samme bestemmelsene for oppføring av bolig.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel (Bjugn) 2019 – 2031. Areal avsatt til boligformål (B9), uregulert område.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Adkomst

Eiendommen tilknyttes privat adkomstvei. Det er tinglyst rettighet til å krysse annens grunn med vei. Trøndelag fylkeskommune har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fv. 6392 i vedtak av 11.03.2020.

Vann og avløp

Det anføres i søknaden at tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Dette er ikke riktig. Det er en kommunal avløpsledning i området, men hver enkelt bolig må sikre tilstrekkelig rensegrad i eget anlegg, før dette eventuelt kobles til avløpsledningen. Søknad om utslippstillatelse og sanitærabonnement må leveres, og det vil ikke bli gitt brukstillatelse/ferdigattest før lovlig avløp er etablert. Ansvarlig søker har ellers bekreftet at tiltaket ikke kommer i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Det er tinglyst rettighet til å krysse annens grunn med vann og avløp.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Kappland Arkitekter AS	SØK – Ansvarlig søker - 1	Nei
	PRO – Arkitektur- 1	Nei

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 15.04.2020.

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:

Boligen er prosjektert slik at den utnytter tomtas spesielle forutsetninger, og hensyntar terreng og vegetasjon på eiendommen på en svært god måte. Den åpne fundamenteringen krever nesten ikke inngrep i terrenget og den eksisterende topografien bevares derfor i stor grad.

Material- og fargebruk skal tilpasses vegetasjonen på stedet. Det bidrar til at boligen blir lite dominerende fra sjøen og området for øvrig.

Dispensasjonsvurdering

Det er tidligere gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1 – 8 for fradeling av eiendommen. Arealformålet er avklart i kommuneplanen.

Plankrav: Hensikten med et generelt plankrav er at man skal sikre at de vurderinger man normalt gjør i plansammenheng blir ivaretatt i nye utbyggingsområder. Det gjør at man har kontroll over bygningers utseende, byggehøyder, terrengendringer og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Når tomte likevel er fradelt er det vesentlige med tanke på plankrav å sikre at boligen ikke legger uheldige føringer eller begrensninger for den videre utviklingen av området. Boligen som omsøkt vil ikke vanskeliggjør en eventuell fremtidig regulering av området. Prosjekteringen av boligen har ivaretatt de samme hensynene som en ellers ville vært regulert gjennom en planprosess, og hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Pbl. § 1 – 8: Boligens utforming og plassering hindrer ikke allmennhetens tilgang til sjøen og har ikke privatiserende effekt på strandsonen. I prosjekteringen er det tatt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensynet til pbl. § 1 – 8 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Administrasjonen har vurdert tiltaket ihht nml. §§ 8 – 12. De nasjonale basene naturbase og Miljøstatus er benyttet. Det er ikke registrert sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket, og vi har vurdert at den samlede belastningen på natur og miljø vil være liten. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilfredsstillende.

Kulturminner

I forbindelse med kommuneplanprosessen ble det vurdert at området har stort potensiale for eldre tids kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner på tomte, men 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 rammetillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 33, bnr. 224. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel og pbl. § 1 - 8 for oppføring av bolig. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Arealet er avsatt til boligformål og det er allerede gitt dispensasjon for fradeling av eiendommen. Slik boligen er prosjektert fremstår den som et godt eksempel for videre utvikling av området som er avsatt til boligformål. Fordelene (knyttet til areal- og ressursdisponeringen i området) er derfor vurdert som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg

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
Ieder

Mari Sørli
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Gunn Kari Hegvik	C/O Roar Hegvik, Bjugnveien 476	7160	Bjugn
Morten Bertelsen	Bjugnveien 476	7160	Bjugn

