

FOSENHUS AS

Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
905/2020/15/36/SVEMOR

Dato
15.01.2020

MELDING OM VEDTAK: TILLATELSE TIL TILTAK FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG - 15/36

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/79	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	15/36	Tiltakshaver:	Kenneth og Marianne Adsen
Vedtak nr.:	20/11	Søknadsdato:	07.06.2019
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	03.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 02.12.2019 og 03.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Saken gjelder oppføring av enebolig i en etasje på eiendommen gnr. 15 bnr. 36. Boligen er på 334 m² BYA og 310,7 m² BRA hvorav 28,7 m² er åpent overbygd BRA. Tiltakshaver er Kenneth Adsen og Marianne Fjellheim-Adsen. Ansvarlig søker er Fosenhus AS.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan for tomta er Karlestrand – Mebostad, *planID 16270038*. Planutvalget har behandlet prosjektets tilpassing til terrenget den 25.09.2019 og 30.10.2019. Siste gang vedtok Planutvalget følgende:

«Bjugn kommune ved planutvalget ser at det kan gis rammetillatelse for tiltak for omsøkt enebolig, terrengarbeider og mur på gnr. 15 bnr. 36 når all nødvendig dokumentasjon foreligger. Vedtaket er begrunnet med terrengets beskaffenhet. Et søkkel- eller et terrassehus på denne tomta ville gitt vanskelige adkomstforhold. Videre har tiltakshavere levert skissene som planutvalget etterspurte i forrige møte.»

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Endringer i prosjektet er også nabovarslet. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden. Tiltakshaver og ansvarlig søker

har vært i dialog med hjemmelshaver av eiendommen 15/31 for utforming av støttemur mot 15/31. I epost datert 30.12.2019 bekrefter eier av 15/31 om enighet hvordan dette skal utformes. Blant annet skal støttemuren bygges i naturstein og mot 15/31 skal det fylles opp jordmasser i en høyde på 0,5-1,0 meter for å dempe høydeinntrykket på støttemuren.

Plassering av tiltaket

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Tiltaket viser terrengtilpassing som er i samsvar med Planutvalgets vurdering den 30.10.2019.

Sikkerhet mot fare

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

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Adkomst

Adkomsten er avklart i reguleringsplan.

Vann og avløp

Boligen skal tilkobles kommunal vann- og avløpsanlegg. Søknad om sanitærabonnement må sendes kommunen før tilkobling kan skje. Dette må følges opp som vilkår.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Fosenhus AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Kystplan AS	PRO - oppmålingsteknisk, utarbeidelse av situasjonsplan og terrengsnitt - 1	Ja
Fosenhus AS	PRO - bolig og arkitektur - 1	Ja
Fosen VVS AS	PRO - vann, avløp og sanitæranlegg - 1	Ja
BB Anlegg AS	PRO - grunnarbeid og forstøtningsmur - 1	Nei
Fosenhus AS	PRO - bygningsfysikk, konstruksjonssikker, ventilasjon - 1	Ja
BB Anlegg AS	UTF - terrengarbeider, støttemur, plassering - 1	Ja
Fosen VVS AS	UTF - vann, avløp, sanitæranlegg - 1	Ja
Fosenhus AS	UTF - grunnmur, tømrerarbeider, ventilasjon - 1	Ja
Fosen utleie, salg og montering AS	KONT - våtrom og lufttetthet - 1	Ja

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

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 02.12.2019. 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.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Tiltaket gjelder nybygg med mer enn 300 m² BRA. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-9. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Selv om det er gjort endringer av støttemuren etter Planutvalgets møte den 30.10.2019 etter dialog med nabo mot 15/31, er utforming av støttemuren er innenfor de rammer Planutvalget godkjent. Alle endringer er nabovarslet til berørte naboer og gjenboere. Støttemuren skal bygges i naturstein og trappes slik at vegetasjon kan etableres foran muren slik at høydeeffekten dempes. Inntil nederste del av muren mot 15/31, skal det fylles 0,5-1,0 meter med jordmasser for å dempe høydeinntrykket av muren.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan. Alle fagområder er dekket med erklærte ansvarsområder. En totalvurdering tilsier at tillatelse til tiltak kan gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 15, bnr. 36. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Utforming av støttemur mot eiendommen gnr/bnr. 15/31 må utformes i henhold til avtale i epost datert 30.12.2019.
2. Før det kan tilkobles offentlige vann- og avløpsledninger må søknad om sanitærabonnement være innsendt til kommune.
3. Sluttrapport for avfallshåndtering må vedlegges søknad om ferdigattest sammen med kvittering for levert avfall, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-9.

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Kenneth Adsen	Rømmesveien 355	7168	Lysøysundet
Marianne Fjellheim-Adsen	Rømmesveien 355	7168	Lysøysundet