

Søknad om tillatelse i ett trinn bygg 2020/27616

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

16.02.2021



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
182	302	0	0

Kommune Ørland

Adresse Jørgen Bjelkes Vei 20, 7140 Opphaug

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Arild Risvik og Liz Raaken

Telefon: 91836350
91836350

E-postadresse: arild.risvik@orland.kommune.no

Adresse: Brynhildhaugveien 41, 7140 Opphaug

ANSVARLIG SØKER

Navn: BoligPartner AS, Avd. Trondheim

Telefon: 94154000
92299226

E-postadresse: maria.seterli@boligpartner.no

Adresse: Tungasletta 8, 7047 TRONDHEIM

Organisasjonsnummer: 914387418

Kontaktperson

Navn: Maria Sæterli

Telefon: 94154000
92299226

VARSLING**Er tiltaket unntatt nabovarsling?** Nei**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?** Nei**FØLGEBREV****KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:**

Det søkes om oppføring av enebolig på et plan i Jørgen Bjelkes vei 20, gnr. 182 bnr. 302, Opphaug.

REDEGJØRELSE:

Det søkes om oppføring av enebolig på et plan i Jørgen Bjelkes veg 20.

Planlagt tiltak, eneboligen, vil erstatte gammel enebolig på tomta (nå revet). I prosjekteringen er det lagt vekt på å gjenoppføre en enebolig som passer godt inn i omgivelsene. Eneboligen skal ha valmet takløsning med en topphøyde på møne på 18,9 moh. og har en byggestil som gjenspeiler områdets bebyggelse i størst mulig grad. Den gamle eneboligen som nå er revet hadde en topphøyde på møne på 19,08 moh. Vedlagt situasjonsplan viser konkret avstand fra nytt- og gammelt tiltak (revet hus) til sjø. Den viser i tillegg avstand fra sjø fra omkringliggende boliger.

I omsøkte tiltak har tiltakshaver valgt å senke tiltakets høyde i forhold til tidligere revet enebolig. Tiltaket ligger nå på kotehøyde på gulv (OK gulv) +12,60. Valgte kotehøyde er satt til +12,60 for å hensynta naboer og samtidig dempe fjernvirkningen av ny enebolig sett fra sjøen. Etter en total vurdering sammen med tiltakshaver, er valgte løsning det beste for alle parter.

Det nye tiltaket er planlagt farge-satt med jordfarger for at bygningsmassen skal gli naturlig inn i landskapet. Det er også tatt hensyn til eksisterende bebyggelse og øvrige omgivelser som herregårdslandskapet på Austrått og dens fjernvirkning fra sjø. Utomhusarealet til det planlagte tiltaket ligger i hovedsak på sør-vestsiden av gjeldende tomt, og grenser mot luftige og fine friområder. Vi kan ikke se at det er til sjenanse for noen parter, samtidig som vi også ivaretar omkringliggende bebyggelses utomhusarealer hva gjelder sol- og skyggeforhold.

I byggesøknadstegninger er det inntegnet siluett av nabobebyggelse, målsatt med kotehøyde moh. og terrengsnitt er forlenget.

Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato, og fraviker en del fra dagens standarder til boareal, utearealer og parkering. Søker mener derfor at det er momenter som må vektlegges når U-grad overstiges for tiltaket. Tiltakshaver har videre lagt vekt på å ivareta omkringliggende interesser i størst mulig grad.

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt.

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2014-2026, Planbestemmelser pkt. 0.7, 100-metersbeltet i strandsonen (plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5).

Byggegrense på 50 meter for eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, er satt med bakgrunn av at eiendommene allerede grenser ned til sjøen.

Begrunnelse:

Nytt tiltak på tomten erstatter tidligere enebolig som nå er revet. Tidligere enebolig hadde en plassering der avstand til sjøkanten var 36,3 meter. Nytt tiltak har en avstand til sjøkanten på 29,4 meter. Det nye tiltaket vil ha en plassering som er 6,9 meter nærmere sjøkanten enn hva tidligere enebolig hadde. Avstanden er inntegnet i vedlagte situasjonsplan.

Bakgrunn for at nytt tiltak ønskes plassert nærmere sjøkanten er av hensyn til trafiksikkerhet mellom enebolig og trafikkert vei på motsatt side. Plassering av tidligere enebolig hadde svært begrenset med parkering/gårdsplass, noe som medførte at biler ble parkert langs veien. Dette så tiltakshaver som meget uheldig i forhold til trafiksikkerheten rundt eneboligen. Plassering av ny enebolig nærmere sjøkanten synes å ivareta de myke trafikanter og små barn som leker i området på en bedre måte. På bakgrunn av dette ser vi det svært hensiktsmessig å flytte bolig frem på tomte for å bedre trafiksikkerhet og parkeringsmuligheter til ny enebolig.

Ser man på omkringliggende bebyggelse mellom sjøen og Jørgen Bjelkes veg kan det nevnes at flere av boligene i samme gate har en avstand til sjøkanten på hhv. ca. 19 m., 25 m. og 30 meter. Dette er også praktisert på flere områder i Ørland Kommune.

Vi kan ikke se at det nye tiltaket legger begrensninger på allmennhetens bruk av strandområdet eller at nye tiltaket blir spesielt fremtredende sett fra sjøsiden. Mellom sjøen og den nye eneboligens plassering, er det delvis bratt terreng/fjellskrent. Det vil derfor være svært begrenset adkomst ned til sjøen fra ny enebolig, uavhengig hvor eneboligen plasseres på tomten. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter hensynet til allmenn ferdsel til side.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Det søkes videre om dispensasjon fra Reguleringsplankart Ottersbo II, stadfestet 28.06.1978. Utnyttelsesgraden i byggeområde boliger er U-0,1-0,15.

Begrunnelse:

Av gjeldende plankart fra 1978 fremkommer det at utnyttelsesgraden (U-grad) i byggeområdet boliger er U-0,1-0,15. Det nye tiltaket har en U-grad på 0,22. På vedlagte situasjonsplan er utnyttelsesgraden beregnet etter gjeldende bestemmelser. Bestemmelsene om u-gradberegning sier at man kan legge til 10 meter ut i det tilstøtende LNF-området. Den sier også at man skal legge til deler av veien som grenser mot opprinnelig tomteareal. Tilstøtende område for tiltaket er illustrert i situasjonsplanen og er merket med rød linje. En del av tomten har et tilkjøpt areal som har planformål LNF. Beregningen gjelder fra opprinnelig tomteareal før tilkjøpt areal. Tar man opprinnelig tomteområde og legger til 10 meter ut i det tilstøtende LNF-området får man tiltakets grunnlag for beregning av utnyttelsesgraden iht. gjeldende bestemmelser i plankartet.

Ser man på omkringliggende bebyggelse i Jørgen Bjelkes veg og planområdet har flere av boligene en U-grad over 0,15. Nytt tiltaks enebolig og tomtegrense, grenser mot luftige og fine friområder på flere sider. Dette gir et luftig inntrykk rundt eneboligen. Hensikten bak utnyttelsesgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelse. På bakgrunn av sistnevnte, mener vi at hensyn ikke blir tilsidesatt. I prosjekteringen av omsøkte bolig ivaretar vi og sikrer både avstand, luft og lys mellom bebyggelsen, slik at nabobebyggelsen beholder sine kvaliteter. Andre boliger i området som avviker fra U-gradbestemmelsene, grenser ikke til friområder i samme grad og fremstår slik sett mer fortettende. Reguleringsplanen er av eldre dato, og fraviker en del fra dagens standarder til boareal, utearealer og parkering. Søker mener derfor at det er momenter som må vektlegges når U-grad overstiges for tiltaket.

Vi kan ikke se at nevnte forhold er til sjenanse for noen parter, samtidig som vi også ivaretar omkringliggende bebyggelses utomhusarealer hva gjelder sol- og skyggeforhold.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Reguleringsplan for Ottersbo II
Reguleringsformål:	Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent tomteutnyttelse (%TU)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 15 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 497,28 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 497,28 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	224,59 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²

-	Areal som skal rives	0 m ²
+	Areal ny bebyggelse	325 m ²
+	Parkeringsareal	0 m ²
=	Sum areal	325 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 21,71 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1) Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Finnes det avløpssystem for overvann? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja



Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

MARIA SELLEVOLD SÆTERLI på vegne av BOLIG PARTNER AS AVD TRONDHEIM

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Gjennomføringsplan



Versjonsnr.: 1

Eiendom/Byggested

Gnr 182 Bnr 302 Festenr 0 Seksjonsnr 0

Kommunennummer 5057

Adresse Jørgen Bjelkes Vei 20 , 7140 Opphaug NO

Oversikt over ansvarsfordeling

PROSJEKTERENDE

Fagområde/status	Beskrivelse av ansvarsområdet	Foretakets org nummer og navn	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring/ kontrollerklæring	Ansvar avsluttet
	Balansert ventilasjon for bolig	929387384 SYSTEMAIR AS	1	Igangsettingssøknad, 28.09.2020 Ferdigattest	☐
	Arkitektonisk utforming, planløsning, situasjonsplan og utomhusarealer	967524514 BOLIG PARTNER AS	1	Igangsettingssøknad, 22.09.2020 Midlertidig brukstillatelse	☐
	Bæreevne og stabilitet for trekonstruksjoner, grunnmur og fundament	967524514 BOLIG PARTNER AS	1	Igangsettingssøknad, 22.09.2020 Midlertidig brukstillatelse	☐
	Innvendig rørleggerarbeid, inkludert	913868293	1	Igangsettingssøknad, 16.11.2020	☐

	bunnledninger og vannbåren varme i gulv	FOSEN VVS AS		Ferdigattest	
	Energi, strålingsmiljø, lyd og fukt	967524514 BOLIG PARTNER AS	1	Igangsettingssøknad, 22.09.2020 Midlertidig brukstillatelse	☐
	Oppmålingsteknisk prosjektering	967524514 BOLIG PARTNER AS	1	Igangsettingssøknad, 22.09.2020 Midlertidig brukstillatelse	☐
	Utvendig vann og avløpsledninger, gravearbeider	912021564 BJØRN NORSET AS	1	Igangsettingssøknad, 07.11.2020 Ferdigattest	☐
	Sprengningsarbeider på tomt	820886232 T.G. ENTREPRENØR AS	1	Igangsettingssøknad, 20.11.2020 Ferdigattest	☐

UTFØRELSE

Fagområde/status	Beskrivelse av ansvarsområdet	Foretakets org nummer og navn	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring/ kontrollerklæring	Ansvar avsluttet
	Montering av balansert ventilasjon	896250752 RØRLEGGER RIKARSEN AS	1	Ferdigattest	☐
	Innvendig rørleggerarbeid, inkludert bunnledninger og vannbåren varme i gulv	913868293 FOSEN VVS AS	1	Ferdigattest	☐
	Mur, betongarbeider og radonfare - Selvbygger	Arild Risvik	1	Ferdigattest	☐
	Tømrerarbeider	Foretak ikke angitt	1	Ferdigattest	☐
	Våtrom, flis, membranarbeider og plassering av sluk	980363953 ØRLAND FARGEHANDEL AS	1	Ferdigattest	☐
	Utvendige vann- og avløpsledninger-Gravearbeider	912021564 BJØRN NORSET AS	1	Ferdigattest	☐
	Innmåling og utstikking av tiltak	924520701 HM OPPMÅLING AS	1	Ferdigattest	☐
	Sprengningsarbeider på tomt	820886232 T.G. ENTREPRENØR AS	1	Ferdigattest	☐

KONTROLL

20.11.2020 14:38:24 AR398432081

20.11.2020 14:38:24 AR398432081

Fagområde/status	Beskrivelse av ansvarsområdet	Foretakets org nummer og navn	Tiltaks- klasse	Planlagt samsvarserklæring/ kontrollerklæring	Ansvar avsluttet
	Kontroll av våtrom og lufttetthet	984831528 TAKST-FORUM TRØNDELAG AS	1	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Foretak BoligPartner AS, Avd. Trondheim

Kontaktperson Maria Sæterli

Signert av

MARIA SELLEVOLD SÆTERLI på vegne av BOLIG PARTNER AS AVD TRONDHEIM

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

20.11.2020 14:38:24 AR398432081

20.11.2020 14:38:24 AR398432081

Type	Filnavn	Beskrivelse
Underlag for beregning av utnytting	Situasjonsplan_revB 19.01.2021.pdf	Beregning av utnyttelsesgrad
Situasjonsplan	Situasjonsplan_revB 19.01.2021.pdf	Situasjonsplan
Tegning ny fasade	Byggesøknadstegninger 10.02.2021_RevD_210210.pdf	Byggesøknadstegninger
Nabovarsel	Nabovarsel-20210216-1509.pdf	Nabovarsel 16.02.2021 15:09
Kvittering for nabovarsel	Kvittering-for-nabovarsel- 20210216-1509.pdf	Kvittering-for-nabovarsel 16.02.2021 15:09

sol og skyggediagrammer 16.02.2021

Filvedlegg:

Situasjonsplan_revB 19.01.2021.pdf

Nabovarsel-20210216-1509.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20210216-1509.pdf

Situasjonsplan_revB 19.01.2021.pdf

Byggesøknadstegninger 10.02.2021_RevD_210210.pdf