



Fosenhus As
Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
22/392 - 5

Dato
28.02.2022

Saksnr.
22/086

Utvalg
Planutvalg

Dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til tiltak - gnr 25 bnr 142 - Rasums Ekkerskards vei 18 - Oppføring av enebolig

Tiltak: Oppføring av enebolig
Byggested: Gnr/bnr: 25/142
Tiltakshaver: Emil Sundseth
Rasmus Ekkerskards Vei 29
7160 BJUGN
Ansvarlig søker: Fosenhus As
Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 25.01.2022 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Saken gjelder oppføring av enebolig i en etasje med 337,2 m² BYA, 345,4 m² BRA (hvorav 104,3 m² overbygd areal og 37,8 m² garasje) på eiendommen gnr. 25 bnr. 142.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Seter, *planID 16240123*. Eiendommen er på plankartet vist som BK-1. Tomta er regulert til boligbebyggelse.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan:

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i § 1, pkt. 1.1 (byggegrense mot vei). Byggets hjørne mot sørøst er plassert 3,0 meter fra forbigående vei. Byggets langside mot sør blir plassert ca. 2,8 meter fra regulert grønnstruktur, og hjørne mot sør-vest blir plassert 0,8m fra grønnstruktur. Byggets langvegg mot nord blir plassert 2,8 meter fra nabogrense. Området har en forholdsvis strenge krav til utnyttelse og antall boenheter. Tiltaket bygges nærmere grensen på flere sider, men samtidig medfører dette ingen ulemper for sine omgivelser. Området vil likevel være oversiktlig, og ikke sperre for siktlinjer vei eller forringe tilstøtende areal. Areal rundt

eiendommen er forholdsvis bratt, og grøntdraget som er inntegnet på reguleringsplan er tenkt som et areal uten bebyggelse for å få et grønt areal i byggefeltet. Garasje bygges med hensyn på innendørs parkering av to biler. Det bygges med brannkrav mot eiendommen 25/141 for ivareta en eventuell brannspredning. Eier av denne eiendommen er Fosenhus AS, og har signert på erklæring vedrørende dette. Bygg Bjugn AS har signert erklæring på plassering nært grense.

Det er også søkt om dispensasjon fra § 1, pkt. 1.8.3 (innbyrdes lik takform for BK-1). Eksisterende byggverk i BK-1 har saltak. Det er søkt om tiltak på eiendommen 25/128 med flatt tak, lik som i denne søknad. En løsning med flatt tak vil gi en mindre dominerende fasade og man får større muligheter for å se omgivelsene rundt både inn og ut av området. Søker ser ingen ulemper med at det bygges med en annen takform, og fordelene vil være større enn ulempene ved å fravike på akkurat dette punktet.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter. Dette på bakgrunn av høringsuttalelser tilknyttet dispensasjonssøknaden på nabotomten 25/134.

Dispensasjonsvurdering:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensikten bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra settes vesentlig til side. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene Ingen har krav på dispensasjon.

Bygningene som er etablert på feltet i dag har saltak og leilighetsbyggene er omsøkt med flatt tak. Hensynet bak bestemmelsen om innbyrdes lik takform er å skape arkitektonisk helhet innenfor hvert delområde. Planutvalget ga i møte 25.01.2022 dispensasjon for takform for oppføring av tre leilighetsbygg med flatt tak på eiendommen gnr/bnr. 25/134 som også ligger innenfor BK-1. Det vil her være naturlig å se disse sakene i sammenheng. Eiendommen 25/142 ligger i ytterkant mot sør og nedenfor 25/134. Eneboligen er tilpasset leilighetsbyggene på 25/134, og sammen vil de gi god helhetlig arkitektonisk utforming i denne del av BK-1. Hensikten bak bestemmelsen om takform vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Av samme grunn anses fordelene med dispensasjon å være større enn ulempene.

Deler av bygget plasseres over byggegrense mot vei og grønnstruktur. Byggegrenser i reguleringsplan har til hensikt å sikre tilstrekkelig areal for teknisk infrastruktur slik som vann, avløp, strøm osv., trafiksikkerhet mot vei, tilstrekkelig avstand mellom boliger med tanke på luft, lys og brannsikkerhet. Det er kun mindre deler av boligen som krysser byggegrensen i reguleringsplan og det går ingen offentlig eid infrastruktur slik som vann- og avløp på dette arealet. Nærmeste kommunale ledninger ligger i grønnstruktur som ligger sør for tomte. Rasmus Ekkerskards vei er privat eid og driftet. Trafiksikkerheten vurderes å bli opprettholdt. En dispensasjon vil ikke få konsekvenser for noen nabotomter da det her bygges mot grønnstruktur. Det vil fortsatt være mulig å kunne vedlikeholde boligen fra egen tomt. En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra byggegrense kan gis.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a).

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

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

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. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er i saken vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon og tillatelse til tiltak kan gis.

Adkomst

Tiltaket gir endret adkomst. Adkomsten er avklart i reguleringsplan.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. Det er kommunale vann- og avløpsledninger i nærområdet og det må derfor settes vilkår om tilkobling til denne. Søknad om sanitærabonnement må være sendt kommunen før tilkobling og brukstillatelse kan gis.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. 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.

Erklæringer om ansvarsrett:

| Foretak | Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse | Sentral godkjenning |
|---|--|----------------------------|
| Fosenhus AS | SØK - ansvarlig søker - 1 | Ja |
| Fosenhus AS | PRO - arkitektur, bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet - 1 | Ja |
| Fosenhus AS | PRO - grunnarbeid, utomhus, landskapsutforming og utstikking av tiltak - 1 | |
| Sverre Pettersen AS | PRO - sanitærinstallasjon og taknedløp - 1 | Ja |
| Sverre Pettersen AS | PRO - vannbåren gulvvarmesystem - 1 | Ja |
| Fosenhus AS | UTF - grunnarbeid, utomhus, landskapsutforming og utstikking av tiltak - 1 | Ja |
| Fosenhus AS | UTF - grunnmur, fundamenter gulv og støttemurer i betong - 1 | Ja |
| Fosenhus AS | UTF - tømmerarbeider - 1 | Ja |
| Sverre Pettersen AS | UTF - sanitærinstallasjon og taknedløp - 1 | Ja |
| Sverre Pettersen AS | UTF - vannbåren varmeanlegg - 1 | Ja |
| Fosen salg, utleie 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 24.01.2022. 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. Kvittringer for levert avfall må vedlegges.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 1, pkt. 1.1, i reguleringsbestemmelsene for oppføring av enebolig over regulert byggegrense. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelser om takform og byggegrense ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 1, pkt. 1.8.1, i reguleringsbestemmelsene for oppføring av enebolig med flatt tak. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelser om takform og byggegrense ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 25 bnr. 142. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Eneboligen skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Søknad om sanitærabonnement må være sendt kommunen før tilkobling og brukstillatelse kan gis.
2. Sluttrapport for faktisk disponert avfall jf. TEK17 § 9-9 skal dokumenteres sammen med søknad om ferdigattest.

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.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Gebyr

| Type | Merknad | Pris | Antall | Beløp | Mottaker |
|--------------------|---|-------|--------|-------|---------------|
| Byggesaksgebyr | | 22800 | 1 | 22800 | Emil Sundseth |
| Dispensasjonsgebyr | Dispensasjon fra takform og byggegrense | 4550 | 2 | 9100 | Emil Sundseth |

Klage på vedtak:

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler

Kopi til

Emil Sundseth

Rasmus Ekkerskards Vei 29 7160

BJUGN