



Deanu gieldda - Tana kommune

Utviklingsavdelingen

Tana kommunale eiendomsselskap KF
Rådhuset
9845 Tana

Saksbehandler Roy Ove Kristiansen (tlf: +47 464 00 265)
Saksnr 2017/2167
Arkivkode 12/268
Vedtaksdato 31.08.2017
Delegert I medhold av delegert myndighet fra kommunestyret i
Tana,jf. delegasjonsreglementet av 25.02.2016 punkt
12.9

Rammetillatelse

Svar på søknad etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Eiendom Gnr. 12 Bnr. 268
Tiltakets adresse Duovvegeaidnu 52
Tiltakets art 12/268 - svar på søknad om rammetillatelse for tomannsbolig i
Duovvegeaidnu
Tiltakshaver Tana kommunale eiendomsselskap KF

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra regulert takvinkel og etasjetall i gjeldende reguleringsplan RL 2009001, jf samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jfr. § 20-3 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt 29.08.2017 for oppføring av tomannsbolig som svar på søknad om rammetillatelse for tomannsbolig i Duovvegeaidnu.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Det må foreligge fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3 jfr. § 21-2 og SAK § 5-4.

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Sammendrag saksgang

29.08.2017 Søknaden ble mottatt.
31.08.2017 Svar på søknad om rammetillatelse for tomannsbolig i Duovvegeaidnu godkjennes.

Nabovarsel

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-3, gis fritak for varsling da tiltakshaver er eier av naboeiendommene.

Situasjonsplan

Plasseringen av tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan datert 23.08-2017.

Arealdisponering

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen vil bli bebyggt med nytt bruksareal på 154 m² og et bebyggt areal på 277 m². Tillatt grad av utnyttning av tomten er 50 %. Størrelse på eiendommen er 1347 m², noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 20,56 %.

Arealopplysninger oppgitt i søknadsdokumentasjonen vil danne grunnlag for oppdatering i ulike offentlige registre, eks. matrikkelen.

Vurdering i forhold til arealplan

Gjeldende plan: RL 2009001.

Gjeldende formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Tiltaket er i strid med gjeldende plangrunnlag med hensyn til:

- Regulert takvinkel, etasjetall

Dispensasjoner

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensyn til en forsvarlig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Forhold vedrørende søkers person vil være kunne tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og en vil i det følgende vurdere omsøkte dispensasjoner.

Dispensasjon fra reguleringsplanens krav knyttet til takvinkel og etasjetall

Bestemmelsen om takvinkel og etasjetall vil være gitt ut fra hensynet om å få en enhetlig bebyggelse innenfor planområdet og at boligene velges å tilpasses bebyggelsen i området.

Det er ikke nødvendigvis planområdet som vil være avgjørende med hensyn til takvinkel og etasjetall, men mer generelt nærområdet rundt eiendommene.

Området er preget av byggeskikk der de fleste bygninger har møne og en viss takvinkel. Området er preget av tradisjonell byggestil, men det finnes likevel eksempler på bygninger i området som avviker fra planens krav knyttet til takvinkel, etasjetall og tradisjonell byggestil.

Kommunen har i stor grad valgt å åpne opp for bygninger med annen takform og en «moderne» arkitektur, også innenfor områder med tradisjonell byggestil. Ofte vil slike byggverk kunne skape en positiv kontrast til den eksisterende bebyggelsen i området.

Som grunner for å tillate boliger med annen takvinkel og etasjetall anser kommunen å kunne legge vekt på at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av boligen. Tiltaket vil også være hensynsgivende mot nabohusene med hensyn til utsikt, sol og skygge tider.

Det kan videre kunne legges vekt på at den totale høyden på boligen vil bli lavere enn med et 25-35graders saltak jfr. begrensingene i plan- og bygningsloven § 29-4 – . Kommunen vil videre vektlegge at en rekke av naboeiendommene, Duovvegeaidnu 2-8 og 22-26 tillates oppført i en etasje med 22 graderes takvinkel jfr. pkt. 3.3 i planbestemmelsene. Det er dermed åpnet for en del variasjon i området. Omsøkte tiltak vil dermed ikke vike vesentlig fra nabobebyggelsen med hensyn til estetisk utforming.

Plassering og beliggenhet

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser.

Hvis det er tvil om grensene, må det rekvireres grensepåvisning.

Atkomst / avkjørsel

Eiendommen anses å være sikret lovlig atkomst i samsvar med plan- og bygningsloven § 27-4.

Parkering

Behovet for parkering vil være dekket på egen eiendom.

Vannforsyning og avløp

Eiendommen skal tilkoples offentlig vatn og kloakk.

Miljøforhold og avfallshåndtering

Etter plan- og bygningsloven § 29-8 første ledd så skal tiltaket tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering.

Ansvar

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
STEMA BYGGEBISTAND AS	SØK	1	Søker
Tana kommunale eiendomsselskap KF	PRO	1	Ansvarlig prosjekterende for tiltaket frem mot rammetillatelse

Obligatorisk uavhengig kontroll

Fra 1.1.2013 kreves det obligatorisk uavhengig kontroll innenfor viktige og kritiske områder i et byggetiltak jfr. SAK10 § 14-2.

Tiltaksklasse 1

- Fuktsikring ved nybygging av våtrom og søknadpliktig ombygging av våtrom i boliger.
- Lufttetthet i nye boliger.

Gjennomføringsplan

Omsøkte tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett. Det er dermed et krav om at det skal vedlegges en gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse jfr. sak §§ 5-3 og 5-4 p.

Gjennomføringsplanen skal også vedlegges søknad om ferdigattest jfr. sak § 8-1, fjerde ledd.

Planen skal vise at tiltaket er fullført og kontroll er utført jfr. sak § 5-3.

Vurdering av estetikk

Kommunen anser krav til visuelle kvaliteter for å være ivaretatt jfr. plan- og bygningsloven § 29-2.

Teknisk forskrift

§ 1-1. Formål

"Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi."

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen at:

"Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse og energi. Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke."

§ 8-1. Uteareal

Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

§ 8-3. Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold

§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet

og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.

Planløsninger og brukskvalitet

Byggverk skal ha planløsning tilpasset forutsatt bruk. God planløsning forutsetter at rommenes størrelse og form er tilpasset bruken. Dårlig planløsning og tilgjengelighet kan medvirke til at mange mennesker hindres eller begrenses i deltagelse og livsutfoldelse. Boenheter med mer enn to rom bør ha dagslys fra to ulike fasader.

Visuelle kvaliteter

Etter § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Det er ikke noe klart skille mellom arkitektonisk kvalitet og visuell kvalitet. Forhold med betydning for hvordan vi opplever visuell kvalitet kan være tiltakets tilpasning til landskapet, fjernvirkningen av tiltaket og tiltakets tilpasning til terreng (nærvirkningen av tiltaket) og nabolag.

Uttalelse / krav fra andre myndigheter

Tana kommune bygg og anleggsavdelingen skal kontaktes før fremføring og tilkobling av vann og avløp .

Tilsyn

Følgende krav blir stilt som del av kommunens tilsynsarbeid:

- Ved innsending av ferdigattest må ansvarlig søker dokumentere at FDV-dokumentasjonen er fremlagt/levert til eier av bygning.

Igangsettingstillatelse

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før det foreligger fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3 jfr. § 21-2 og SAK § 5-4.

Ferdigattest

Når tiltaket er ferdigstilt, skal søknad om ferdigattest sendes til Tana Kommune, 9845 Tana.

Dersom erklæring om ferdigattest ikke er innsendt innen 2 uker etter at tiltaket er tatt i bruk vil det faktureres et gebyr for merarbeidet for oppfølging og avslutning av saken.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at bruksendringen blir i henhold til tillatelsen.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9 første ledd.

Klageadgang

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan inne 3 uker, jfr. forvaltningsloven §28.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Kommer det klage på vedtaket er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet og endelig avgjort av kommunen eller fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Partene er pr dags dato underrettet om avgjørelsen ved kopi av dette vedtak.

Gebyr

Se kommunens hjemmeside under betalingssetser. Faktura vil bli ettersendt.

Saksbehandlingstid

Kommunens saksbehandlingstid er 2 dager.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2017/2167.

Utviklingsavdelingen

Svein Ottar Helander
Avdelingsleder

Roy Ove Kristiansen
Fagleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi: Ansvarlig søker, Stema Byggebistand AS