



Næringsdrift AS
Postboks 4
9846 Tana

Saksbehandler Roy Ove Kristiansen (tlf: +47 464 00 265)
Saksnr 2017/1790
Arkivkode 12/269
Vedtaksdato 04.07.2017
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. 269
Tiltakets adresse Duovvegeaidnu 41
Tiltakets art 12/269 - svar på om rammetillatelse - oppføring av vertikaldelt tomannsbolig
Tiltakshaver Næringsdrift AS

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra regulert krav om møneretning 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.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra regulert takvinkel, gesims- og mønehøyde 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 02.07.2017 for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig som svar på om søknad om rammetillatelse - oppføring av vertikaldelt tomannsbolig. Det gis tillatelse til opparbeidelse av eksisterende traktorvei (ca. 50m) til kjørbær standard for personbiler.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Den endelige høydebeliggenheten fastsettes etter avtale med kommunens byggetilsyn.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser, samt mottatte situasjonsplan.

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Sammendrag saksgang

02.07.2017 Søknaden ble mottatt.

04.07.2017 Svar på søknad om rammetillatelse - oppføring av vertikaldelt tomannsbolig godkjennes.

Nabovarsel

Fritatt for nabovarslig

Omsøkte tiltak fritas for nabovarsel, da nærliggende område består av umatrikulert grunn.

Situasjonsplan

Plasseringen av tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan datert 30.06-2017.

Arealdisponering

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen vil bli bebygd med nytt bruksareal på 264 m² og et bebygd areal på 284 m². Tillatt grad av utnyttning av tomten er 50 %. Størrelse på eiendommen er 1100 m², noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 25,82 %.

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
- Regulert gesims- og mønehøyder
- Regulert møneretning

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 gesims- og mønehøyder

I det konkrete foreligger en godkjent reguleringsplan som er bestemmende for omsøkte gesims- og mønehøyder. Det vil være reguleringsplanens begrensinger som er bestemmende for byggverkets høyde.

Begrepene knyttet til høyde er definert og måles etter teknisk forskrift § 6-2.

Kommunen viser til at hensynet bak bestemmelsen om bygningens maksimale gesims og mønehøyder er å ivareta og sikre en enhetlig bebyggelse innenfor samme plan samt å sikre samsvar mellom bygningsvolum og høyder og terreng. Bestemmelsen skal også ofte være med på å sikre luft og åpenhet i området slik at sol- og lysforhold og utsyn (nabohensyn) blir konkret ivarettatt.

Omsøkte tiltak vil få en total høyde som er større enn det reguleringsplanen legger opp til.

Kommunen finner grunnlag å vektlegge at omsøkte tiltak får en god estetisk løsning. Bygningen fremstår ikke som spesielt dominerende med valgt løsning og omsøkte høyder.

Etter kommunens skjønn vil ulempene for naboer og andre berørte i nærområdet synes å være begrenset og vil dermed i liten eller ingen grad frata naboene lys eller utsyn.

Etter kommunens vurdering vil ikke en dispensasjon tilsidesette hensynene som antas å ligge til grunn for reguleringsplanens høydebegrensinger i vesentlig grad.

Fordelene ved en dispensasjon anses som klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplanens krav knyttet til takvinkel

Bestemmelsen om takvinkel 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, men mer generelt nærområdet rundt eiendommene.

Området er preget av eldre 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, 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 anser kommunen å kunne legge vekt på at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av boligen.

Det kan videre kunne legges vekt på at den totale høyden på boligen vil kunne bli lavere enn med et tradisjonelt saltak jfr. begrensingene i plan- og bygningsloven § 29-4 – da boliger med mindre takvinkel vil virke mindre ruvende. Kommunen vil videre vektlegge at en rekke av naboeiendommene i området er oppført med hovedetasje og loft. Omsøkte tiltak vil dermed ikke vike vesentlig fra nabobebyggelse med hensyn til høyde.

Dispensasjon fra krav om møneretning

Bestemmelsen om møneretning 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 møneretning, men mer generelt nærområdet rundt eiendommene.

Området er preget av byggeskikk der de fleste bygninger har samme møneretning. Området er preget av tradisjonell byggestil, men det finnes likevel eksempler på bygninger i området som avviker fra planens krav knyttet til møneretning, 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 møneretning anser kommunen å kunne legge vekt på at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av boligen.

Det kan videre kunne legges vekt på at omsøkte møneretning vil kunne gi en spennende kontrast til nabobygg jfr. krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2 – ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Kommunen vil videre vektlegge at en rekke av naboeiendommene i området er oppført med samme møneretning. Omsøkte tiltak vil dermed ikke vike vesentlig fra nabobebyggelse med hensyn til møneretning.

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.

Bygningen plasseres som angitt på mottatte situasjonsplan

Høydeplassering

Omsøkte høyde topp kote topp grunnmur + 38m.o.h. er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Den endelige høydebeliggenheten fastsettes etter avtale med kommunens byggetilsyn. I samsvar med praksis vil byggetilsynet kunne foreta en justering av den omsøkte høyden. Bygget vil kunne heves eller senkes inntil 0,5 m uten ny nabovarsling. Eventuelle større justeringer vil kreve nytt nabovarsel samt dispensasjonsbehandling.

På omsøkte tomt vil det henstilles til heller å redusere topp grunnmur, da bygget er av en slik arkitektonisk utforming at det kan oppleves som ruvende for omgivelsene.

Atkomst / avkjørsel

Atkomstveien til den omsøkte eiendommen er en tidligere traktorvei, og ikke regulert offentlig. Kommunens oppgave er da begrenset til å se at tomten har veirett. Nødvendig veirett skal kunne dokumenteres.

Ettersom veien er privat vil kommune ikke ha noen plikt til å påse at veien oppgraderes til en spesiell standard. Det gis tillatelse til å opparbeide eksisterende traktorvei (ca 50m) til kjørbær standard for personbiler. Tiltakshaver er ansvarlig for nødvendig vedlikehold samt brøyting av veien.

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
NÆRINGSDRIFT AS	SØK	1	Søker
NÆRINGSDRIFT AS	PRO	1	Ansvarlig prosjekterende arkitektur
NÆRINGSDRIFT AS	KUT	1	Ansvarlig kontrollerende lufttetthet og fuktsikring av våtrom

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

Visuelle kvaliteter vurderes å være ivarettatt iht. redegjørelse i brev fra ansvarlig søker i brev datert 30.06-2017.

Kultur- og forminner

Dersom det i forbindelse med gravingen oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og videre fremdrift avklares med fylkeskommunen v/kulturavdelingen.

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.

Naturmangfoldloven

Generelt om naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven angir hvilke vurderinger man er pliktig til å gjøre der beslutninger som berører naturmangfold.

I henhold til naturmangfoldlovens §7 er søknad vurdert etter lovens §§ 8-12. Det er kommunens vurdering at eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillende for å gjøre vedtak i saken. Det vurderes slik at tiltaket vil medføre minimal, om noen, risiko for skade på naturmangfoldet.

Gjennomføring av omsøkt tiltak anses dermed å ikke være i strid med bestemmelsene i naturmangfoldloven.

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 2017/1790.

Utviklingsavdelingen

Frans Eriksen
Fung. Avdelingsleder

Roy Ove Kristiansen
Fagleder byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi: Ansvarlig søker, Næringsdrift AS