



Næringsdrift AS
Postboks 4
9846 Tana

Saksbehandler Roy Ove Kristiansen (tlf: +47 464 00 265)
Saksnr 2019/804
Arkivkode 12/266
Vedtaksdato 16.05.2019
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. 266/244
Tiltakets adresse Eiendomsadresse
Tiltakets art Rammetillatelse - oppføring av rekkehus
Tiltakshaver Næringsdrift AS

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra regulert småhusbebyggelse og 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.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jfr. § 20-3 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt 02.04.2019 for oppføring av rekkehus.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser. Avklaring gjennom fradeling eller arealoverføring må være gjennomført før fysisk arbeid på tomtene av kan oppstartes.

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Omsøkte gjelder rammetillatelse til oppføring av rekkehus med tre boliger med møneretning mot vest i et område som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Rekkehusene vil oppføres på Gbnr12/266 og delvis inn på Gbnr 12/244. Dette for best mulig tomteutnyttelse, rekkehusene bygges inntil eksisterende garasje anlegg. Byggene utformes i hht. reguleringsbestemmelser med bygningshøyde på 6,8m og takvinkel på 35gr. Boligene vil bli utformet som leiligheter i halvannen etasje og selges med garasje på nabotomt. Dette vil ivareta kravet i reguleringsplan om at det skal avsettes plass til garasje i tilknytning til boligene. Omsøkte rammetillatelse betinger dispensasjon fra regulert småhusbebyggelse og møneretning i gjeldende reguleringsplan. Det er vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Omsøkte godkjennes.

Sammendrag saksgang

02.04.2019	Søknaden ble mottatt.
13.05.2019	Søker er orientert om at det må søkes om dispensasjon.
15.05.2019	Søknad om dispensasjon er mottatt kommunen.
16.05.2019	Svar på søknad om rammetillatelse - oppføring av rekkehus godkjennes.

Nabovarsel

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-3, gis fritak for varsling til eierne av gnr/bnr 12/270, 12/269 og 12/244, da deres interesser ikke berøres av arbeidet. Tomtene festes/administreres av kommunen og Næringsdrift AS

Situasjonsplan

Plasseringen av tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan datert 02.04-2019.

Arealdisponering

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen Gbnr 12/266 vil bli bebyggt med nytt BYA på 325 m². Tillatt grad av utnyttning av tomtene er 50 %. Størrelse på eiendommen er 1082 m², noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 30,00 %. Gbnr 12/244 vil bli bebyggt med ca 45m² i tillegg til eksisterende garasjebygg på ca 255m², dette vil gi et totalt BYA på ca. 300m², størrelsen på tomten er 1232m², noe som vil medføre en grad av utnyttning på 24,35%

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:

- pkt. 3.1 regulert til frittliggende småhusbebyggelse og pkt. 3.2/3.7 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 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 en 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 møneretning, og tradisjonell byggestil.

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

den eksisterende bebyggelsen i området.

Som grunner for å tillate boliger med annen møneretning / annen takvinkel anser kommunen å kunne legge vekt på at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av boligen.

Møneretningen er prosjektert i anvist retning for å oppnå mest mulig høyde for lys og vindusflater ut mot skog og natur, og er nødvendig retning for å kunne realisere prosjektet, da omsøkte også kommer i tilknytning til eksisterende garasje mot sør vil det nærmest kun være denne løsningen som vil gi en god utnyttelse av tomten. Det ansees at en tradisjonell enebolig ikke vil være attraktiv å plassere på denne tomten. Omsøkte tiltak vil dermed ikke vike vesentlig fra nabobebyggelse med hensyn til byggestil.

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål knyttet til frittliggende småhusbebyggelse – rekkehus, 3 boliger

I departementet veileder grad av utnyttning s. 14 fremgår det

«Teknisk forskrift har ingen definisjoner av boligtyper. Bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan kan stille krav til boligtyper. Planen bør gi en definisjon av de begreper som benyttes, for å unngå tolkningstvil.»

Videre fremgår det at følgende begreper og definisjoner kan eventuelt benyttes:

«Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.»

Hensynet knyttet til bestemmelsen knytter seg først og fremst til å få en enhetlig karakter på boligtyper innenfor reguleringsområdet. Bestemmelsen er også med på å styre den samlede belastningen for eiendommen herunder krav knyttet til parkering og gode utearealer og ivareta belastningen for området for øvrig.

I forbindelse med kommunens vurdering knyttet til spørsmålet knyttet til fravikelse fra regulert boligtype vil også andre eventuelle dispensasjoner konkret spille inn eks. fravikelse fra regulert utnyttelsesgrad, høyder, nabogrenser, byggegrenser mv.

Tiltaket avviker ikke vesentlig fra opprinnelige boligtyper i området og etter kommunens skjønn vil tiltaket ikke bidra til å svekke områdets helhetlige karakter. Omsøkte tiltak er tilpasset boligstrukturen i området. Etter bygningsmyndighetenes skjønn ivaretar boligtypen hensynet bak bestemmelsen om utforming og tilpasning for området jfr. i plan- og bygningslovens § 29-2.

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

Atkomst/avkjørsel er avklart som del av reguleringsprosessen. Søknaden angir ingen endringer i forhold til de rammer som er avklart gjennom reguleringsplan. Det kan etableres avkjørsler som anvist på situasjonsplan

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 tilfredsstille 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 PRO arkitektur, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk, landskapsutforming, veg og arealer
NÆRINGSDRIFT AS	UTF	1	Ansvarlig UTF tømmerarbeid og montering av tre- og betongkonstruksjoner

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 søknadspliktig 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 ivaretatt iht. redegjørelse i brev fra ansvarlig søker i brev datert 04.04-2019. Kommunen anser krav til visuelle kvaliteter for å være ivaretatt jfr. plan- og bygningsloven § 29-2.

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 betalingssatser. Faktura vil bli ettersendt.

Saksbehandlingstid

Kommunens saksbehandlingstid er 25 dager.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2019/804.

Utviklingsavdelingen

Svein Ottar Helander
Avdelingsleder

Roy Ove Kristiansen
Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi: Ansvarlig søker