



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

ARKITEKTENE BBW AS
Fabrikkvegen 13
6415 MOLDE

Vår saksbehandler
Piotr Jakubowski

Saksnummer
BYGG-19/00896
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
06.09.2021

Flatøyveien 136 - Rammetillatelse for oppføring av fritidsboliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 109 / 25 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKITEKTENE BBW AS
Tiltakshaver: Per Øyvind Bjørshol

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 jfr. § 21-2 gis rammetillatelse til riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av nye fritidsboliger for utleie i Flatøyveien 136. Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

- *Tiltakets høyde – kotehøyde for de forskjellige bygg godkjennes som omsøkt.*

Tiltakets plassering - i plan og høyde - skal forestås av foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i plan- og bygningsloven kapittel 23.

Saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse til oppføring av fritidsboliger er mottatt den 13.11.2019. Denne søknaden om rammetillatelse blir levert parallelt med regulering jfr. PBL §12-15 «Fellesbehandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad». Varsling og uttalelser frist følget regler fastsatt for plansaker.

Vedlagt søknaden fulgte tegninger, terrengsnitt, situasjonsplan, erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan.

I denne saken dreier det seg om riving av eldre bygg og oppføring av fritidsboliger med diverse mindre byggverk (hagestove, anneks, naust, bod, garasje) som vist i situasjonsplan nede.



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse
Servicetorget

Telefon
71 57 40 00

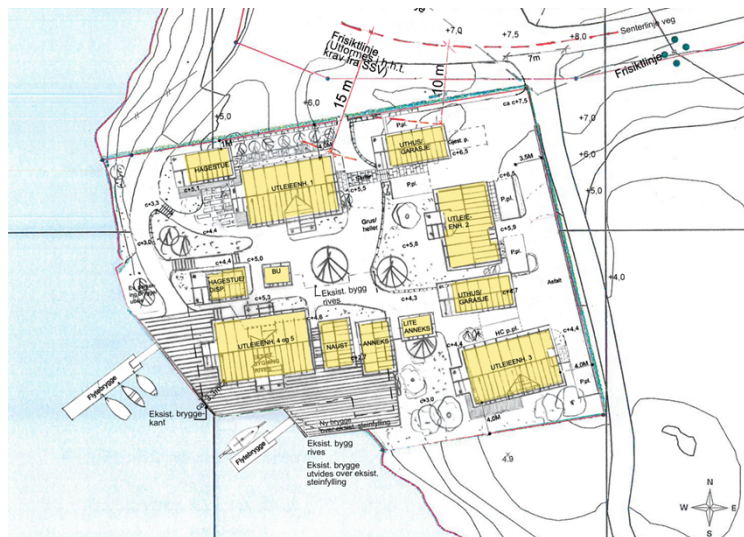
Bank
3930.05.58007

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no
Dokumentnr.: BYGG-19/00896-7

Vågeveien 4
www.kristiansund.no

Telefaks
71 57 40 35

Org.nr
NO 991 891 919



UTLEIGEEINING 1	BRA
Utleieeining 1, jf. teikn. nr. 21.11:	
Fritidsbustad: Plan 1. etasje:	66,9 m2
Plan 2. etasje:	68,0 m2
Hagestove, jf. teikn. nr. 21.11:	16,0 m2
Uthus/garasje, jf. teikn. nr. 21.12:	22,5 m2
Hagestove/disp., jf. teikn. nr. 21.12:	13,1 m2
UTLEIGEEINING 2	
Utleieeining 2, jf. teikn. nr. 21.11:	
Fritidsbustad: Plan 1. etasje:	50,2 m2
Plan 2. etasje:	50,4 m2
Naust, jf. teikn. nr. 21.12:	16,0 m2
UTLEIGEEINING 3	
Utleieeining 3, jf. teikn. nr. 21.11:	
Fritidsbustad: Plan 1. etasje:	66,9 m2
Plan 2. etasje:	68,0 m2
Uthus/garasje, jf. teikn. nr. 21.12:	22,5 m2
Anneks jf. teikn. nr. 21.12:	18,0 m2
Lite anneks jf. teikn. nr. 21.12:	7,4 m2
UTLEIGEEINING 4	
Utleieeining 4, jf. teikn. nr. 21.12:	
Fritidsbustad: Plan 1. etasje:	75,8 m2
Bu, jf. teikn. nr. 21.12:	4,5 m2
UTLEIGEEINING 5	
Utleieeining 5, jf. teikn. nr. 21.12:	
Fritidsbustad: Plan u. etasje:	67,0 m2

Areal byggesak: **+ 759 m²** (Total BRA 633m², Biloppstillingsplass: 7x18m² = 126m²)

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020 og reguleringsplan R-305 for Detaljregulering for Flatøyveien 136 og deler av GID 109/1 med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 26.04.2021. Eiendommen er i planen regulert til fritids og turist formål der tillatt utnyttelsesgrad er 30 %BYA.

Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. Etter utsjekk i Artsdatabanken og Naturbasen til Miljødirektoratet konkluderes det med at gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det berørte området.

Samfunnssikkerhet

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 28-1 første ledd er at det ikke må bygges på steder det er høy risiko som følger av natur – eller miljøforhold.

Bygningsmyndighetene har ikke anledning til å gi tillatelse før det foreligger dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, alternativt at dette kan oppnås gjennom sikringstiltak.

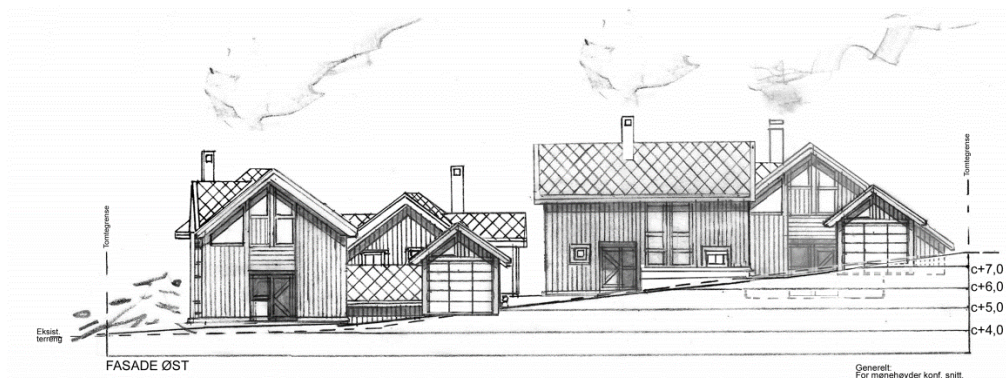
Krav til sikring av området som følger av Plan- og bygningsloven §28-1 ble ivaretatt ved planprosessen.

Visuelle kvaliteter

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak 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.

Tiltaket i seg selv og i forhold til dets funksjon

Etter kommunens skjønn innehar omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter. Tiltaket innehar entydig byggestil og god helhetsuttrykk. Både bygningenes volum, formuttrykk og materialbruk står i spennende balanse. Gjennomført formspråk gir enhetlig karakter som uttrykker ro. Bygningene som helhet danner et godt gjennomtenkt fritidsbolig kompleks som gir opplevelsesrik og intim atmosfære. Tiltaket anses godt planlagt i forhold til sin funksjon og arealformål.



Tiltaket i forhold til bygde og naturlige omgivelser, samt tiltakets plassering

Estetisk kvalitet i omgivelsene innebærer blant annet å ta stilling til hvordan ny bebyggelse skal finne sin plass i eksisterende by- eller kulturlandskap.

Etter kommunens skjønn vil det omsøkte tiltaket underordne seg den naturlige omgivelsen i sin lave profil og utforming. Volumoppbyggingen vil i stor grad bestemme det visuelle samspillet med omgivelsene og bygningens egen estetiske verdi. I dette tilfelle synes at de forskjellige bygningene etablerer et bevisst og reflektert forhold til hverandre og til naturlige omgivelser.



Fritidseiendommen består som tydelig og enhetlig definert med et dynamisk, men likevel nøkternt, uttrykk. Kombinasjonen av større avstand mellom bygningsvolumene, lavere etasjeantall hjelper å legge bygningene lavt i terrenget og hindrer utsprenging av målestokken på stedet.

Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt med tanke på tiltakets plassering jf. plan og bygningsloven § 29-2.

Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Alle som erklærer ansvar skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og

bygningslovgivningen. Ansvar er erklært (Ansvarlig søker skal alltid sørge for at det foreligger oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket).

Igangsettingstillatelse

Arbeider kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Utførelse

Tiltaket skal utføres i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (herunder bl.a. TEK17).

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kerli Laul Grimstad
Avdelingsleder byggesak

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.