ØRLAND KOMMUNE

BYGGMESTER RØDSJØ AS

Lillemotun
7113 HUSBYSJØEN

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	22821/2020/18/3/SVEMOR	13.10.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR BJUGN KOMMUNE OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV VÅNINGSHUS ETTER BRANN - 18/3

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6341	**Ansvarlig søker:**	Byggmester Rødsjø AS
Eiendom, gnr/bnr:	18/3	**Tiltakshaver:**	John Groven
Vedtak nr.:	20/487	**Søknadsdato:**	05.08.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	**Komplettdato:**	09.09.2020

Dokumenter i saken:
Søknad med vedlegg mottatt 05.08.2020 og tilleggsdokumenter mottatt 04.09.2020 og 09.09.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:
Søknaden gjelder oppføring av nytt våningshus på 172,8 m^2 BYA og totalt 169,3 m^2 BRA, hvorav 9,1 m^2 åpent overbygd areal i en etasje på eiendommen gnr. 18 bnr. 3. Ny bolig skal erstatte det gamle som brant ned(*bygningsnr. 140637963*). Riving/opprydding av branntomten er en del av søknaden. Tiltakshaver er John Groven. Ansvarlig søker er Byggmester Rødsjø AS.

Planstatus:
Området er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til LNFR-formål.

Dispensasjonssøknad:
Tiltaket er ikke i tråd med LNFR-formålet i kommunedelplan. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at den gamle boligen brant ned og at ny bolig skal bygges på samme byggegrop. Tiltaket medfører ingen vesentlig utvidelse av bygningsmassen. Formålsbestemmelsen settes ikke vesentlig til side da tiltaket utgjør gårdstunet på eiendommen.

Høring:
Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag som eksterne sektormyndighet. Innen høringsfristen er følgende høringsuttalelser mottatt:

Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune:
Ingen merknader.

Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag:
Ingen merknader.

Saksbehandler har også vært i telefonisk kontakt med landbrukskontoret i Ørland kommune, og de har ingen innvendinger at det tas noen få m^2 av dyrkamarka til å få opp nytt bygg igjen.

Vurdering:
Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

Nabovarsling
Det er gjennomført nabovarsling til hjemmelshavere av gnr/bnr. 19/2 og 19/3. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader. Hjemmelshaver av 19/9 er ikke nabovarslet. Avstanden til alle naboer og gjenboere er såpass langt at deres interesser blir ikke vesentlig negativt berørt av gjenoppbyggingen. Vilkårene for å unnta nabovarsling er til stede jf. pbl. § 21-3, 2. ledd.

Plassering av tiltaket
Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei.
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.

Adkomst
Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende avkjørsel fra offentlig vei. Nytt våningshus overtar adkomsten fra den som brant ned.

Vann og avløp
Tiltaket gir ikke endret vannsituasjon. Nytt våningshus skal ha innlagt vann, noe som igjen medfører utslipp av sanitært avløpsvann. Det er ingen kommunal avløpsledning i nærområdet å koble seg til, så utslipp må ordnes via privat avløpsanlegg. Det eksisterer ingen utslippstillatelse for det gamle våningshuset. Kommunedirektøren anser det som mulig å kunne lage privat avløpsanlegg på egen grunn. Det må settes vilkår om at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for våningshuset før ferdigattest for godkjent avløpsanlegg er gitt. Utslippstillatelse må omsøkes og vil bli behandlet som egen sak.

Kulturminner

Det gamle våningshuset er SEFRAK-registrert. Siden det brant helt ned til grunnen, er det ikke gjort noen vurderinger om våningshusets lokale bevaringsverdi. 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***
Byggmester Rødsjø AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Byggmester Rødsjø AS	PRO - bygning og konstruksjoner - 1	Ja
Gjul & Rabban AS	PRO - betongarbeider - 1	Ja
Fosen VVS AS	PRO - rørinstallasjoner - 1	Ja
Oddmund Groven AS	PRO - sanering av branntomt - 1	Nei
Oddmund Groven AS	PRO - grunn- og terrengarbeider - 1	Ja
Byggmester Rødsjø AS	UTF - bygning og konstruksjoner - 1	Ja
Gjul & Rabban AS	UTF - betongarbeider - 1	Ja
Fosen VVS AS	UTF - rørinstallasjoner - 1	Ja
Oddmund Groven AS	UTF - sanering av branntomt - 1	Nei
Oddmund Groven AS	UTF - grunn- og terrengarbeider - 1	Ja
Stjern Entreprenør AS	KONT - lufttetthet - 1	Ja
Stjern Entreprenør AS	KONT - våtrom - 1	Ja

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan:
Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan, versjon 1, datert 05.08.2020. 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 riving av mer enn 100 m^2 og krav om miljøkartlegging jf. TEK17 § 9-7. Sluttrapport for avfallshåndteringen, jf. TEK17 § 9-9, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten av funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget vurderes her til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 -12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Våningshus, kårbolig og andre boliger på en landbrukseiendom inngår i landbruksformålet dersom boligen er *nødvendig* av hensyn til driften på gården. På konsesjonspliktige landbrukseiendommer med boplikt er det nødvendig med minimum en bolig. Dersom det er behov for en kårbolig eller annen bolig i direkte tilknytning til landbruksvirksomheten ut over dette må det dokumenteres. En landbruksfaglig uttalelse om behovet vil være et viktig element som normalt må kunne tillegges vekt. En slik landbruksfaglig vurdering er ikke gjort. Videre er hovedbølet og driftssenteret til landbrukseiendommen ved Prestdalsveien 315, som ligger lengre nord. Kommunedirektøren vurderer her at oppføring av omsøkte bolig ikke faller inn under benevnelsen som nødvendig av hensyn til driften på gården, og det må dispenseres fra LNFR-formålet.

Ny bolig blir plasser på samme sted som det gamle. En dispensasjon endrer ikke den praktiske bruken området sett ut i fra et historisk perspektiv. Men ett utbygg kommer litt nærmere dyrkajord. Det gamle huset var lite og kommunen finner det naturlig at man ved nybygging ønsker å føre opp et funksjonelt hus med tilgjengelig boenhet og tilpasset dagens normaler. Kommunen anser det som lite hensiktsmessig å trekke huset lengre bort fra dyrkajorda da dette vil påvirke funksjonaliteten til eksisterende uthus som ble berget fra brannen. Boligen tilhører en landbrukseiendom som tiltakshaver selv driver og er ikke fradelt som egen boligtomt. En dispensasjon vil i praksis ikke endre eksisterende bruk av området. En dispensasjon ikke vil sette hensikten bak LNFR-formålet vesentlig til side. Siden det her er en bolig som tilhører en landbrukseiendom som tiltakshaver selv driver og ikke er fradelt som egen tomt, anses hensikten bak avstand til dyrkajord ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å få bygge opp boligen etter at det gamle brant ned til grunnen anses å være større enn ulempene. En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommunedelplan for Bjugn kommune kan gis.

Vedtak:
Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplan for Bjugn kommune for oppføring av nytt våningshus etter brann. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak LNFR-formålet ikke settes vesentlig til side og at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til riving av brannskadet våningshus og oppføring av nytt våningshus på eiendommen gnr. 18 bnr. 3. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest for boligen må miljøsaneringsbeskrivelse i henhold til TEK17 § 9-7 sendes kommunen.
2. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

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.

Klage:
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

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:
John Groven Prestdalsveien 315 7160 Bjugn