ØRLAND KOMMUNE

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	14121/2020/20/499/SVEMOR	23.06.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG ENDRING AV TIDLIGERE GITT TILLATELSE - 20/499

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3440	**Ansvarlig søker:**	Norconsult AS
Eiendom, gnr/bnr:	20/499	**Tiltakshaver:**	Ørland kommune
Vedtak nr.:	20/286	**Søknadsdato:**	07.05.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	**Komplettdato:**	07.05.2020

Dokumenter i saken:
Søknad med vedlegg mottatt 07.05.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:
Endringssøknaden gjelder oppføring av overbygd inngangsparti til lokalene til ungdomsklubben på eiendommen gnr. 20 bnr. 499. Det overbygde inngangspartiet bli 2,1 m^2 BYA og blir plassert 0,5 meter i fra eiendomsgrense.

Tidligere tillatelser gitt i saken

- 23.09.2019: Rammetillatelse for ombygging av Statens hus til rådhus
- 03.10.2019: Igangsettingstillatelse
- 22.04.2020: Midlertidig brukstillatelse

I tillegg er det gitt i sak 2019/383 følgende tillatelser i umiddelbar nærhet til omsøkte endringssøknad:

- 22.02.2019: Tillatelse til tiltak for bruksendring av deler av bygg til lokaler for ungdomsklubb
- 25.02.2019: Midlertidig brukstillatelse for lokaler til ungdomsklubb

Planstatus:
Gjeldende reguleringsplan er Sentrumskjernen, *planID 16270132*. Området er i planen beskrevet som S-8 med gul hensynssone støy i hht. T-1442. Arealet er bl.a. avsatt til tjenesteyting.

Dispensasjonssøknad:
Taket til det overbygde inngangspartiet til ungdomsklubben blir lagt 1 meter over byggegrensen mot Alf nebbs gate og det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplan. Søknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser ikke anses å bli berørt. Søknaden er sendt på en intern høring til Enhet for kommunalteknikk og Enhet for eiendom. Det er ikke mottatt tilbakemelding på den interne høringen.

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

Nabovarsling
Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket
Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Tiltakshav og naboeiendom eies begge av Ørland kommune.
Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare
Tiltaket er ikke av en slik karakter at det er fare for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø
Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at endringstillatelse kan gis.

Adkomst
Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp
Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner
Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Ansvarsretter
Ingen endring.

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.

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.
Hensikten bak byggegrense mot Alf Nebbs gate er å sikre tilstrekkelig luft mellom bygg og regulert fortau. Dispensasjonssøknaden har blitt sendt på intern høring i Ørland kommune og det er ikke framkommet negative uttalelser til søknaden. Der hvor utbygget over inngangen til lokalene til ungdomsklubben blir plassert, ligger senket i skrående terreng og ligger delvis under bakkeplan. Dette området er fysisk adskilt fra fortauet med sikkerhetsgjerde. Overbygde inngangspartiet vil ikke fylle det eksisterende nedsenkede inngangspartiet i sin fulle bredde og det vil fortsatt være god avstand mellom utbygget og fortauet. Hensikten bak byggegrensen settes i dette tilfellet ikke vesentlig til side. Inngangsdøren til ungdomsklubben er utadslående på grunn av rømningsvei og fordelene at slagsiden til denne døren er beskyttet med takoverbygg anes å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. En totalvurdering tilsier at dispensasjon og endringstillatelse kan gis.

Vedtak:
Ørland kommune gir dispensasjon fra byggegrense mot Alf Nebbs gate for oppføring av overbygd inngangsparti til lokalene for ungdomsklubben på eiendommen gnr. 20 bnr. 499. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak byggegrensen ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

Ørland kommune gir tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse og tillater oppføring av overbygd inngangsparti til lokalene for ungdomsklubben på eiendommen gnr. 20 bnr. 499. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:
1. All øvrige tillatelser og vilkår stilt i denne saken og sak 2019/383 gjelder fult ut.
2. Det må sørges for at sikkerheten til bygget i sin helhet ivaretas, også under anleggsfasen.

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 (1/ Byområde) (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