

Erik Hernes

Louis Kvalstads Veg 4
7023 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.

18251/2020/71/124/HANSUR

Dato

06.08.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV 3 LEVEGGER - 71/124

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/4971

Eiendom, gnr/bnr: 71/124

Vedtak nr.: 20/366

Saksbehandler: Hanna Surgai

Tiltakshaver: Erik og Toril Hernes

Søknadsdato: 22.06.2020

Komplett dato: 03.07.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 22.06.2020 og 03.07.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av 3 levegger med 9 meter, 7 meter og 2 meter lengde og 1,8 meter høyde på eiendommen gnr. 71 bnr. 124.

Planstatus:

Eiendommen er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 1578,9 m² og er bebyggt med fritidsbolig og garasje.

Ifølge §4-1 i byggesaksforskriften (SAK10), kan oppføring av levegger unntas søknadsplikt dersom levegg har lengde inntil 10 meter, høyde inntil 1,8 meter, plassert ikke nærmere enn 1 meter fra nabogrense og er ikke i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.

Tiltaket ønskes plassert delvis innenfor reguleringsplan for «Øya», *planID 16270050* (vedtatt 21.11.2006) og delvis i område som ikke er detaljregulert. Arealet som ikke er regulert er satt av til arealformål «Fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjugn 2019-2031.

Oppføring av levegger anses som mindre tiltak som kan unntas fra plankravet jf. bestemmelsens andre ledd.

Den delen som ligger innenfor reguleringsplan for «Øya» er plassert på område LNFR og innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Oppføring av levegger er ikke i tråd med reguleringsplan og kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring. Dispensasjon er omsøkt.

Ifølge redegjørelse fra Direktoratet for byggkvalitet, dersom det blir innvilget dispensasjon fra plan så anses tiltaket i tråd med plan og unntaket i § 4-1 kommer derfor til anvendelse.

Søknaden begrunnes med behov for erstatning av revet trær i forbindelse med oppføring av fritidsbolig på naboeiendom. Leveggene skal hindre direkte innsyn til soverom/stue/kjøkken/terrasse i eksisterende fritidsbolig samt redusere støy fra naboeiendom.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er delvis plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er ikke innhentet avstandserklæring fra nabo. Tiltaket tillates plassert nærmere 4 meter fra nabogrense i henhold til §4-1 1. ledd bokstav e). nr. 1 i byggesaksforskriften (SAK10) og §29-4 3. ledd bokstav b). 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.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

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.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Leveggene vil bli utformet slik at de passer terrenget og eksisterende bygg. Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles. Leveggene skal være frittstående for å sikre fri ferdsel for dyr, sikre forsinkelse av brannspredning ved eventuelt brann, samt bes Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og kan forestås av tiltakshaver jf. pbl §20-4.

Høring

Saken ble sendt på høring til uttalelse hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune 28.07.2020.

- Fylkesmannen i Trøndelag har ingen merknader til omsøkt dispensasjon.
- Trøndelag fylkeskommune har ingen kommentarer til omsøkt dispensasjon.

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.

Ifølge §5 i KPA:

«I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det i henhold §1-8 forbudt med tiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel ...

Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for grensen for det enkelte utbyggingsområdet.»

Leveggene skal plasseres utenfor område som i reguleringsplan satt av til arealformål «Fritidsbebyggelse» og derfor utenfor byggegrense mot sjø.

Hensynet bak byggegrense mot sjø er å sørge for at strandsonen holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten ved at denne holdes fri for privatiserende tiltak. Omsøkte leveggene skal plasseres ikke nærmere sjøen enn eksisterende terrasse.

Omsøkt tiltak plasseres på eiendommen som er allerede bebygd og privatisert. Oppføring av levegger i utgangspunktet er mindre tiltak som skal ikke berøre natur- og friluftsinnteresser i vesentlig grad eller begrense tilgang til strandsonen.

Ifølge §5.1 i reguleringsplan for Øya:

«Områder skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift og det kan oppføres bygninger og anlegg i tilknytning til drifta.»

Landbruksformål utgjør mindre delen av eiendommen, ca. 20%. Det er ingen gjenværende jord- og skogbruksinteresser på det berørte arealet.

Dispensasjonen vil ikke sette til side hensyn bak arealformål LNFR eller §1-8 i plan- og bygningsloven i vesentlig grad. Dette er et lite tiltak på en bebygd eiendom og det er forholdvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket, det er derfor lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid. Tiltakshaver får bedre brukbarhet på sin eiendom, uten at det er identifisert ulemper ved tiltaket.

Dispensasjonene har derfor klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Tiltaket blir dermed i tråd med bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplan og kan behandles som tiltak unntatt søknadsplikt.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra LNFR-formål og 100-metersbeltet i reguleringsplan for «Øya» og dispensasjon fra §5 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, §29-4 3. ledd bokstav b). og byggesaksforskriften §4-1 1. ledd bokstav e). nr. 1.

Tiltaket blir i tråd med bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplanens arealdel og kan igangsettes jf. §4-1 i byggesaksforskriften (SAK10).

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

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Toril A Nagelhus Hernes

Louis Kvalstads Veg 4

7023

Trondheim