

Even Westgård

Bregneveien 18
1825 TOMTER

Deres ref.

Vår ref.

19383/2020/82/18/HANSUR

Dato

26.08.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN - 82/18

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6240	Tiltakshaver:	Even Westgård
Eiendom, gnr/bnr:	82/18	Søknadsdato:	09.07.2020
Vedtak nr.:	20/386	Kompletttdato:	20.08.2020
Saksbehandler:	Hanna Surgai		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealformål *Jord- og skogbruk* i reguleringsplan «Kjempa» for oppføring av garasje med bebygd areal 40 m² på eiendommen gnr. 82 bnr. 18. Garasjen skal oppføres med gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4 meter.

Søknaden begrunnes med behov for plass for lagring av traktor, hengere etc.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 1294,6 m² og bebygd med enebolig og garasje. Tomtas utnyttelsesgrad etter oppføring av garasje blir 15,6 %.

Ifølge §4-1 1. ledd bokstav a) i byggesaksforskriften (SAK10), kan oppføring av mindre tiltak som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m² på bebygd eiendom unntas krav om søknadsplikt. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.

Tiltaket ønskes plassert innenfor regulert område. Arealet er i reguleringsplan for Kjempa (planID 16270106, vedtatt 19.07.2006) satt av til arealformål *Jord- og skogbruk*. Tiltaket kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert 1 meter fra nabogrense. 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

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. Hvis søknad om dispensasjon blir innvilget kommer unntaket i § 4-1 til anvendelse og trengs det ikke tillatelse til tiltaket.

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 ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Reguleringsbestemmelser for «Kjempa» §2.1 sier at:

«Området skal brukes til tradisjonell landbruksdrift hvor det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogsvegetasjon mot hyttebebyggelse. Innenfor disse områdene skal jordloven fortsatt gjelde.»

Ifølge opplysninger fra NIBIO Gårdskart, er det ingen gjenværende jord- og skogbruksinteresser på det berørte arealet. Tomta er registrert som «Bebyggd, samf., vann, bre».

Dispensasjonen vil ikke sette til side hensyn bak arealformål *Jord- og skogbruk* i vesentlig grad. Dette er et lite tiltak på en bebyggd eiendom og det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket, det er derfor lite å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid. Landbruksdrift vil ikke bli negativt berørt av tiltaket. Tiltakshaver får bedre brukbarhet på sin eiendom, uten at det er identifisert ulemper ved tiltaket.

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

Tiltaket blir dermed i tråd med bestemmelser i reguleringsplan og oppfyller de vilkårene for at det 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 arealformål *Jord- og skogbruk* i reguleringsplan for «Kjempe» for oppføring av garasje på eiendommen gnr. 82 bnr. 18 som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. 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.

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 3/Spredtbyggd/ dyrka mark/ skog.

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