

Fosenhus AS

Emil Schanches gate 2A  
7160 BJUGN

Deres ref.  
Knut Solheim

Vår ref.  
170/2021/71/9/SVEMOR

Dato  
08.01.2021

### **VEDTAK: DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I 100-METERSSONEN OG TILLATELSE TIL RIVING AV EKSISTERENDE VÅNINGSHUS OG OPPFØRING AV NYTT VÅNINGSHUS - 71/9**

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

|                          |                    |                         |              |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Saksnr.:</b>          | 2020/8267          | <b>Ansvarlig søker:</b> | FOSENHUS AS  |
| <b>Eiendom, gnr/bnr:</b> | 71/9               | <b>Tiltakshaver:</b>    | Tommy Røstad |
| <b>Vedtak nr.:</b>       | 21/8               | <b>Søknadsdato:</b>     | 10.11.2020   |
| <b>Saksbehandler:</b>    | Svein Erik Morseth | <b>Kompletttdato:</b>   | 10.11.2020   |

#### **Dokumenter i saken:**

Søknad med vedlegg mottatt 10.11.2020 ligger til grunn for behandlingen.

#### **Saksopplysninger:**

Tiltaket gjelder søknad om tillatelse til riving av eksisterende SEFRAX-registrert våningshus, *byggningsnr. 140632090*, og oppføring av nytt våningshus i en etasje, 90 m<sup>2</sup> BYA og 80,2 m<sup>2</sup> BRA på eiendommen gnr. 71 bnr. 9. Da eksisterende våningshus skal benyttes som bolighus inntil nytt våningshus er ferdig bygd, er ny bolig plassert på annet sted og nærmere sjøen enn 100 meter. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse. Tiltakshaver er Tommy Røstad. Ansvarlig søker er Fosenhus AS.

#### **Planstatus:**

Gjeldende reguleringsplan for området er Lysøya opplevelser, *planID 16270116*. Området er avsatt til landbruksformål. Det er ikke fastsatt egen byggegrense mot sjø i reguleringsplanen.

#### **Dispensasjonssøknad:**

Eksisterende våningshus er å dårlig forfatning og tiltakshaver ønsker å bygge en ny bolig med livsløpsstandard. Plassering av ny bolig blir 96,5 meter fra sjøen og det søkes derfor om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Dersom man ser bort i fra mindre buktinger i

sjøkanten, er plasseringen godt over 100 meter fra sjøen. En dispensasjon vil ikke gi noen negative lokale konsekvenser eller noen form for presedens å gi dispensasjon fra kravet i dette tilfellet.

#### **Høring:**

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag (tidligere Fylkesmannen i Trøndelag). Innen høringsfristen er følgende høringsuttalelser mottatt:

#### Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Bygget som søkes revet er veltilpasset og stedstypisk, omså noe endret i forhold til opprinnelig vindusinnndeling m.m. Å rive bygget som sammen med omliggende bebyggelse danner et tun, vil endre gårdens uttrykk merkbart. Et nytt mindre våningshus i kun 1 etasje vil også trolig fremstå noe liten og ikke like veltilpasset. Det opplyses at bygget er i dårlig forfatning. Trøndelag fylkeskommune ser helst at bebyggelsen blir bevart. Hvis dette ikke lar seg gjøre må bygning fotograferes og bildene bør oppbevares for ettertiden i kommunens arkiver. Som et faglig råd foreslår de at nybygget tekkes med skifer, og at skiferstein fra dagens våningshus vurderes gjenbrukt. Tiltaket vil etter deres oppfatning ikke forringe mulighetene for ferdsel i strandsonen. Ut over dette har fylkeskommunen ikke andre merknader i saken.

#### Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren støtter kommunens foreløpige vurdering om at hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke settes vesentlig til side da Fv. 6344 går mellom våningshuset og sjøen, og danner et naturlig skille i tillegg til at den er åpen for allmenn ferdsel. Tiltaket har heller ingen vesentlige negative effekter på de andre ansvarsområdene Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet er satt til å ivareta. På bakgrunn av dette har de ingen merknad til dispensasjonssøknaden.

#### **Vurdering:**

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

#### 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.

Da eksisterende våningshus skal rives og erstattes med nytt, oppstår det ingen nye boenheter. Eiendommen gnr/bnr. 71/9 er en landbrukseiendom med totalareal 207 dekar, hvorav 42 dekar dyrkajord, og er av en slik størrelse at det er boplikt jf. konsesjonslova. Tiltaket er i tråd med landbruksformålet. Avstand fra ny bolig og til sjøen er 96,5 meter og det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Selv om nytt våningshus ikke settes i bakkant av eksisterende bygninger i forhold til sjøen, er det fortsatt god plass for den allmenne ferdselen langs sjøen. I tillegg går Fv. 6344 mellom våningshuset og sjøen, og danner et naturlig skille i tillegg til at den er åpen for allmenn ferdsel. Mellom våningshuset, som plasseres i tilknytning til gårdsplassen, og sjøen er det for det meste dyrkajord hvor ferdselen uansett er begrenset jf. friluftsløven. Hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet vurderes ikke å settes vesentlig til

side og fordelene med å få bygd nytt våningshus som erstatning for det dårlige våningshuset anses å være større enn ulempene. En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis.

#### Nabovarsling

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

#### Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan og kommuneplan.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

#### Sikkerhet mot fare

Det er ikke kjent kvikkleirelokalitet i området, jf. NVE-atlas. Men det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf. TEK17 kap. 7, må ivaretas av ansvarlig foretak.

#### Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Området på Lysøya er beskrevet som verdifullt kulturlandskap. Det vurderes at kulturlandskapet ikke blir påvirket om tiltaket blir gjennomført. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, vurderes å ikke være til hinder for tiltaket.

#### Adkomst

Siden eksisterende våningshus skal rives, endres ikke adkomsten til eiendommen.

#### Vann og avløp

Nytt våningshus erverver eksisterende vannabonnement og vannsituasjonen endres dermed ikke. Når det gjelder avløp, har kommunen til forvaltningspraksis å kreve at ny bolig må tilfredsstille dagens krav til rensing. Det er i søknaden ikke opplyst i søknaden hvordan avløpet til nytt våningshus skal løses. Fosen Renovasjon IKS har registrert en slamavskiller på 2,0 m<sup>3</sup> på denne adressen. Dersom det skal etableres nytt avløpsanlegg eller eksisterende rehabiliteres, må det søkes om utslippstillatelse. Dersom avløpsanlegget til eksisterende våningshus skal benyttes uten rehabilitering, må det dokumenteres at anlegget tilfredsstiller dagens krav til rensing. Det må settes vilkår om at det ikke kan gis brukstillatelse for det nye våningshuset før ferdigattest for nytt avløpsanlegg eller rehabilitering er gitt, alternativt tilfredsstillende dokumentasjon på at eksisterende avløpsanlegg tilfredsstiller dagen rensekrav.

#### Kulturminner

Eksisterende våningshus er SEFRAK-registrert med byggeår siste kvartal 1800-tallet med ombygging/tilbygg første kvartal 1900-tallet. I følge Norges Bebyggelse er bygget oppført i 1904 og ombygd i 1938. Våningshuset har ingen lokal eller regionalt vern. Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen at riving av våningshuset vil endre gårdens uttrykk og et mindre våningshus i en etasje vil fremstå noe liten og ikke like veltilpasset. Men kommunedirektøren mener at dette ikke er såpass tungtveiende at søknaden av denne grunn må avslås.

Fylkeskommunen ser helst at våningshuset blir bevart, men at dersom det ikke lar seg gjøre må bygningen fotograferes og bildene bør oppbevares for ettertiden i kommunens arkiver. Kommunedirektøren mener at å sette vilkår om fotografering av bygget både utvendig og innvendig er ikke særlig inngripende, kostbart eller urimelig. Fylkeskommunens anbefalinger bør derfor settes som vilkår.

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn der hvor nytt våningshus skal stå. 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.

#### Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Fylkeskommunen anbefaler at nytt våningshus tekkes med skifer, og at skiferstein fra eksisterende våningshus vurderes gjenbrukt. Nytt våningshus er liten, i 1 etasje og har en form og fasade som er noe helt annet enn eksisterende våningshus i 2 etasjer fra slutten av 1800-tallet. Å legge skiferstein på tak på et slik bolig med såpass moderne preg og skiller seg kraftig fra eksisterende våningshus, har ikke så stor hensikt som om det hadde vært gjenskapning av eksisterende bygg. Å sette vilkår om skifertak og gjenbruk av skifertakstein vurderes å ikke være formålstjenlig i dette tilfellet. Kommunedirektøren mener at nytt våningshus 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 bygg over 100 m<sup>2</sup> BRA. TEK17 § 9-7 setter krav om at det skal utarbeides egen miljøsaneringsbeskrivelse for rivingen. Miljøsaneringsbeskrivelse og sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

#### **Erklæringer om ansvarsrett:**

| <b>Foretak</b>                            | <b>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</b> | <b>Sentral godkjenning</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Fosenhus AS</b>                        | SØK - ansvarlig søker - 1                       | Ja                         |
| <b>Fosenhus AS</b>                        | PRO - arkitektur - 1                            | Ja                         |
| <b>Per Ulriksen AS</b>                    | PRO - grunnarbeider og utvendig VA-anlegg - 1   | Ja                         |
| <b>Sverre Pettersen AS</b>                | PRO - rør og sanitær - 1                        | Ja                         |
| <b>Tore Løkke AS</b>                      | PRO - miljøsaneringsrapport - 1                 | Ja                         |
| <b>Fosenhus AS</b>                        | UTF - betong og tømrerarbeider - 1              | Ja                         |
| <b>Sverre Pettersen AS</b>                | UTF - rør og sanitær - 1                        | Ja                         |
| <b>Tommy Røstad</b>                       | UTF - riving av våningshus - 1                  | Selvbygger                 |
| <b>Fosen Utleie, Salg og Montering AS</b> | KONT - våtrom og lufttetthet - 1                | Ja                         |

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

#### Vurdering av ansvarsrett som selvbygger

Tiltakshaver har søkt om selvbyggeransvar innenfor fagfeltet UTF riving av eksisterende våningshus.. I utgangspunktet kan det ikke gis ansvarsrett som selvbygger for riving av bolig, kun for oppføring av egen bolig. Det er her søkt om riving og nybygging i ett og samme tiltak, og åpner dermed for at kommunen kan vurdere selvbyggeransvaret. Tore Løkke AS har ansvarsretten for utarbeidelse av miljøsaneringskartlegging og det skal bl.a. tas prøver av våningshuset. Tore Løkke AS har god og lang erfaring av miljøsaneringsbeskrivelse. Våningshus i tømmer er normalt et enkelt bygg som ikke inneholder spesielle miljøgifter som krever ekstra kompetanse ut over det som er påregnelig. Når miljøsaneringsbeskrivelsen utarbeides av et profesjonelt firma med god kompetanse innen fagfeltet, vil det være tryggere for kommunen å kunne gi ansvarsrett som selvbygger for selve utførelsen. En totalvurdering tilsier at ansvarsrett som selvbygger kan gis. Det må imidlertid settes vilkår om at miljøsaneringsbeskrivelsen, sluttrapport for faktisk disponering av avfall må sendes kommunen senest sammen med søknad om ferdigattest. Kopi av kvittering for levert avfall må vedlegges, også dersom bygningskomponenter fra våningshuset selges/gis bort privat. Videre skal det opplyses hvor evt. gjenbruk av rivningskomponentene er gjenbrukt. Tommy Røstad har jobbet innen bygg- og anleggsbransjen siden 1984 og gjennom det sannsynliggjort at han er tilstrekkelig kompetanse til å gis ansvarsrett som selvbygger jf. SAK10 § 6-8.

#### Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 25.11.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

#### **Vedtak:**

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet for oppføring av nytt våningshus. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak byggeforbudet ikke settes vesentlig til side og at fordelene er 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 eksisterende våningshus og oppføring av nytt våningshus på eiendommen gnr. 71 bnr. 9. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir Tommy Røstad ansvarsrett som selvbygger innenfor området UTF riving eksisterende våningshus. Ansvarsrett som selvbygger er gitt med hjemmel i SAK10 § 6-8. Vedtaket begrunnes med at tiltakshaver har sannsynliggjort at han er kompetent til å utføre jobben. I tillegg er det utarbeidet en nøye beskrevet miljøsaneringskartlegging fra foretak med god kompetanse innen fagfeltet som forenkler utførelsen av rivingen.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før riving av eksisterende våningshus kan starte, må bygningen fotograferes utvendig og innvendig, og bildene sendes kommunen for arkivering.

2. Miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK17 § 9-7 og sluttrapport for avfallshåndteringen jf. TEK17 § 9-9, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges, også dersom rivningskomponenter selges/gis bort privat. Dersom noe skal gjenbrukes, skal det opplyses hvor dette gjenbrukes.
3. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg, eller tilfredsstillende dokumentasjon på at avløpsanlegget tilfredsstiller dagens renskrav dersom eksisterende avløpsanlegg skal gjenbrukes.

**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:**

|                 |                |      |             |
|-----------------|----------------|------|-------------|
| Monica Stallvik | Lysøyveien 162 | 7168 | Lysøysundet |
| Tommy Røstad    | Lysøyveien 162 | 7168 | Lysøysundet |