

WANG ELEKTRO AS

Flatnesveien 321
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
7668/2021/164/75/INAMIT

Dato
08.04.2021

VEDTAK - TILLATELSE TIL BRUKSENDRING FRA BOLIG TIL LAGER/NÆRINGSFORMÅL - 164/75 - FLATNESVEIEN 325

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/8332	Tiltakshaver:	WANG ELEKTRO AS
Eiendom, gnr/bnr:	164/75	Søknadsdato:	30.11.2020
Vedtak nr.:	21/237	Kompletttdato:	11.03.2021
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 30.11.2020, 17.01.2021 og 11.03.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder bruksendring av enebolig med bygningsnr. 183397931 til lager/næringsformål på eiendommen gnr. 164 bnr. 74 på Flatneset.

Boligen er innløst og kjøpt av Forsvarsbygg, mens eiendommen og garasjen på 164/75 eies av Vidar Wang og Maria Norset Wang, som også er hjemmelshavere til naboeiendommen Jogården, gnr. 164 bnr. 120. Det er inngått avtale mellom bedriften Wang Elektro AS, som er heleid av Vidar Wang, og Forsvarsbygg om kjøp av bygningen, forutsatt at bygningen er bruksendret til lager.

Bygningen ligger i rød støyzone og er underlagt regionalt vern i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016, stadfestet 2018) i tidligere Ørland kommune. I henhold til planbestemmelsene tillates ikke regionalt vernede bygninger revet eller flyttet, og det kan heller ikke gjennomføres endringer som er i strid med formålet bevaring.

Bedriften Wang Elektro har etablert et kontor 164/120, og har behov for å benytte bygningen på 164/75 til lagring av elektroutstyr for bedriften. Dette regnes som næringsformål som ikke er i tråd med LNF-formålet, og tiltaket betinger dispensasjon.

Dispensasjon ble omsøkt 17.01.2021, og saken har vært forelagt Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune, samt Landbrukskontoret i Ørland kommune, for uttalelse.

Statsforvalteren hadde ingen merknader til tiltaket. Fylkeskommunen hadde ingen innvendinger, så lenge vernebestemmelsene i kommuneplanens etterleves og hensyntas. Det ble i tillegg presisert at endret bruk ikke med tyngde vil kunne benyttes som argument for å tillate bygningsmessige tiltak i strid med vernebestemmelsene i fremtiden. Landbrukskontoret vurderte bruksendringen som en god løsning med tanke på bevaring av bygningen og hensynet til kulturlandskapet.

Planutvalget i Ørland kommune innvilget dispensasjon fra LNF-formålet for bruksendring fra bolig til lager/næring i vedtak nr. 21/15 av 23.03.2021. Dispensasjon ble gitt på følgende vilkår:

- *Det tillates ikke skjemmende innretninger, utendørs lagring eller endringer som har negativ innvirkning på kulturmiljø, landskap og bygning.*

Planstatus:

LNF-formål, rød støysone og bestemmelsesområde for regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø innenfor rød støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016, stadfestet 2018).

Nabovarsling

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

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Frakoblet, ikke behov for vann og avløp.

Erklæringer om ansvarsrett:

Tiltaket er ikke belagt med ansvarlige foretak. I tilfeller der krav om ansvarlig foretak fremstår som klart unødvendig skal kommunen vurdere om det kan gis unntak, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 femte ledd.

Vurdering:

Det er gitt dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for bruksendring fra bolig til lager/næringsformål på 164/75, i sak 21/15 av 23.03.2021. Dispensasjon ble innvilget på vilkår om at bruksendringen ikke fører til skjemmende innretninger, utendørs lagring eller endringer som har negativ innvirkning på kulturmiljøet, landskapet eller den vernede bygningen. Vilkåret videreføres i herværende tillatelse.

Det er i søknaden oppgitt av den endrede bruken ikke vil medføre fasadeendringer utover generelt vedlikehold og et ønske om på sikt å foreta tilbakeføring av vinduene. Bygningen vil med andre ord ikke fremstå som et lagerbygg utvendig, men vil fremdeles se ut som en bolig med tilhørende garasje, og som en del av hageanlegget til 164/120.

Ettersom bygningen ligger i rød støysone, vil det ikke være anledning til å foreta bruksendringen tilbake til boligformål, jf. forbud mot oppretting og bruksendring til støyømfintlige bruksformål i kommuneplanens bestemmelse pkt. 7.1.2.

Unntak fra krav om ansvarlige foretak

Kommunen kan gi unntak fra krav om ansvarsrett i tilfeller der dette fremstår som klart unødvendig, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 femte ledd. I dette tilfellet gjelder tiltaket bruksendring som ikke nødvendiggjør ombyggingsarbeider, og krav om ansvarlige foretak tjener derfor ingen hensikt.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til bruksendring av eldre bolig med bygningsnr. 183397931 til lager/næringsformål på eiendommen gnr. 164 bnr. 75. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

- *Det tillates ikke skjemmende innretninger, utendørs lagring eller endringer som har negativ innvirkning på kulturmiljø, landskap og bygning.*

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

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.

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

Ina Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune