

Åshild Margareth Johansen

Haldorhamnveien 225
7167 Vallersund

Deres ref.

Vår ref.

8135/2021/2/21/HANSUR

Dato

21.05.2021

VEDTAK - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT FOR OPPFØRING AV REDSKAPSBOD - 2/21

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2021/1161

Eiendom, gnr/bnr: 2/21

Vedtak nr.: 21/317

Saksbehandler: Hanna Surgai

Tiltakshaver: Åshild Margareth Johansen

Søknadsdato: 09.04.2021

Komplett dato: 14.04.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 09.04.2021 og 14.04.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av redskapsbod med 59,3 m² BYA og 53,2 m² BRA på eiendommen gnr. 2 bnr. 21. Tiltaket skal oppføres med pulttak, gesimshøyde 4,4 – 3 meter, takvinkel 8°.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus:

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 66506,1 m². Tiltaket ønskes plassert i område som ikke er regulert og i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 (KPA) er satt av til arealformål LNFR. Etter oppføring av tiltak blir tomtas utnyttelsesgrad ca. 0,5% (23% for 1,4 daa).

Ifølge §10-1 i KPA:

«I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.»

Ut ifra opplysninger fra tiltakshaver og Landbrukskontoret, er dyrka jord utleid. Det betyr at det ikke er en aktiv landbrukseiendom som eier driver selv, og redskapsbod kan ikke betegnes som driftsbygning i landbruket.

Kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031, § 10-2 sier at:

«Nye frittstående garasjer og uthus/anneks, som tjenende bygninger for eksisterende lovlige boliger og fritidsboliger, kan tillates etter ordinær søknad innen disse rammer:

Bebygd areal kan ikke overstige 70 m², medregnet garasje/uthus som er på eiendommen fra før. Mønehøyde kan ikke overstige 5 meter.

Garasje/uthus må framstå som en underordnet bygning, og kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal.

Nye garasjer/uthus må plasseres i nær sammenheng med boligen, maks 20 meter fra eksisterende bygning.

Unntaksbestemmelsen i 2. ledd kommer ikke til anvendelse dersom:

Grad av utnytting overstiger BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomta som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.

Tiltaket skal plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.

Tiltaket skal plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.»

Tiltaket oppfyller ikke kravene til at det kan behandles uten søknad om dispensasjon da samlet bebygd areal overstiger 70 m², medregnet garasje/uthus som er på eiendommen fra før.

Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Tiltakshaver ønsker å oppføre garasje/redskapsbod for lagring av hovedsakelig gårdutstyr som traktor, utstyr til vedproduksjon, og utstyr til brøyting og vedlikehold av vei og gårdsplass. Det er i dag ingen drift på gården, men ovennevnte utstyr er fortsatt behøvelig for drift av vei og uteområder. Redskapsboden skal plasseres på allerede etablert parkeringsplass, og vil ikke ha noen innvirkning på natur eller miljø i området, annet enn å få utstyret under tak. Dagens uthus/garasje er i hovedsak driftsbygning/låve fra gårdsdriften som ikke er egnet til lagerplass.»

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er ikke plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter.

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.

Høring

Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Landbrukskontoret den 16.04.2021. Eksterne myndigheter har ingen merknader til tiltaket.

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.

Dette er en enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen har én etasje og administrasjonen har vurdert tiltaket som mindre arbeider jf. SAK10 §3-1 1. ledd bokstav a.

Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og kan forstås av tiltakshaver jf. plan- og bygningsloven §20-4 bokstav b).

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.

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.

Redskapsboden skal ikke berøre sårbare naturtyper i vesentlig grad og det er ingen gjenværende jord- og skogbruksinteresser på det berørte arealet. Tiltaket skal plasseres på bebygd eiendommen og kommer ikke nærmere dyrkajord enn 10 meter. Grad av utnytting overstiger ikke BYA 30 %, for eiendommen samlet sett. Tiltaket skal ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen. Tiltaket berører arealer med mindre betydning for landbruk da det er bebygd areal med liten produksjonsevne ifølge opplysninger fra gårdskart.

Hensynet bak arealformålet LNFR tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon for oppføring av en redskapsbod.

Fordelene med en dispensasjon anses å være klart større enn ulempene med at tiltakshaver kan få ryddet opp på tomte og kan ha sitt utstyr under tak, mens det ikke er identifisert ulemper med tiltaket.

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 tillatelse til oppføring av redskapsbod på eiendommen gnr. 2, bnr. 21 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 for oppføring av redskapsbod på eiendommen gnr. 2 bnr. 21 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2.

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.

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 3/Spredtbygd/ dyrka mark/ skog.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

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