

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.
8541/2020/20/591/SVEMOR

Dato
20.04.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA AREALFORMÅLET LNFR I KOMMUNEDELPLAN FOR BJUGN KOMMUNE OG RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG - 20/591

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3408	Ansvarlig søker:	KYSTPLAN AS
Eiendom, gnr/bnr:	20591	Tiltakshaver:	Aslak Søtvik
Vedtak nr.:	20/191	Søknadsdato:	06.04.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	15.04.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 06.04.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på 178,6 m² i 1 etasje og garasje på 49,6 m² BYA på eiendommen gnr. 20 bnr. 591, samt graving av vannledning fram til boligen. BRA er ikke oppgitt på tegningene for eneboligen eller garasjen. Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplan og rammetillatelse for tiltaket. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse. Ansvarlig søker er Kystplan AS og tiltakshaver er Aslak Søtvik.

Den 25.09.2019 behandlet Planutvalget søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR på denne tomten. Planutvalget vedtok følgende:

«Planutvalget kan etter foreløpig vurdering ikke se at det er prinsipielle grunner eller faktiske utfordringer som tilsier at disse dispensasjonssøknadene bør avslås. Planutvalget gir delegert myndighet til rådmannen som behandler dispensasjonssøknadene når de er complettert. Dersom det fremkommer nye opplysninger som tilsier at søknaden ikke er kurant og bør avslås må saken på nytt presenteres for Planutvalget for politisk vurdering.»

Kystplan AS har nå complettert dispensasjonssøknaden med de mangler som gjorde at Planutvalget ikke kunne gi dispensasjon 25.09.2019.

Planstatus

Eiendommen er ikke detaljregulert og er avsatt til arealformålet LNFR i kommunedelplan for Bjugn kommune.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet vist i kommunedelplan for Bjugn kommune. Søknad ble mottatt 11.07.2019. I tilleggskdokumenter mottatt 06.04.2020 er det avklart og gjort rede for de momenter som gjorde at Planutvalget ikke kunne gi noen endelig vedtak den 25.09.2019.

Vurdering:

Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Der hvor byggesøknad deles i to deler, sendes en søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er et ønske om fleksible byggesaker. Det er altså ikke nødvendig at all prosjektering og alle ansvarlige foretak er avklart før søknaden sendes til kommunen. Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse omfatte:

1. tiltakets art og formål
2. størrelse, antall bruksenheter og grad av utnytting
3. avklaring i forhold til plangrunnlaget
4. form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming
5. sikkerhet mot fare
6. forholdet til utvalgte naturtyper
7. sikkerhet for godkjent veg-, vann-, overvanns- og avløpsløsning
8. behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon
9. avklaring av forholdet til naboene

Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

Avklaring til plangrunnlaget

Tomten ligger på LNFR-område vist i kommunedelplan for Bjugn kommune. Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet og det er derfor søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen. Hovedutvalg for arealbruk og drift ga den 28.09.2015 dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplan for fradeling av to boligtomter på eiendommen gnr/bnr. 20/23. Da dette vedtaket er mer enn 3 år gammelt og dispensasjonen kun omhandlet fradelingsspørsmålet, kan denne dispensasjonen ikke legges til grunn for bygging av boligen og garasjen.

Dispensasjonsvurdering:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Planutvalget var i møte den 25.09.2019 positive at dispensasjon ble gitt og at administrasjonen fikk delegert myndighet til å gi dispensasjon dersom det ikke fremkommer nye opplysninger som tilsier at søknaden ikke er kurant og bør avslås. I komplementeringen av søknaden er det ikke fremkommet motsigende opplysninger og saken kan derfor avgjøres administrativt. Basert på Planutvalgets tidligere behandling, konkluderer rådmannen med at dispensasjon fra arealformålet LNFR kan gis. Hensikten bak arealformålet settes ikke vesentlig til side og fordelene med at tomten blir bebygget er større enn at den blir ubenyttet.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot Fv.6354. Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

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.

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.

Det er mottatt enkle plantegninger hvor det inntegnet snusirkel for rullestol (Ø1,5m). Alle romfunksjonene er på inngangsplanet og det er krav om tilgjengelig boenhet, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-2. TEK17 § 12-6, 5. ledd bokstav b) sier at i korridorer skal ha fri bredde på minimum 1,5 meter, men kan over kortere strekninger inntil 5,0 meter ha fri bredde minimum 1,2 meter dersom det ikke er forbundet med dør. Avmottatte plantegninger kan det synes som at i korridor/gang er den frie bredden under 1,5 meter foran dører. Det må settes vilkår for å kunne søke igangsettingstillatelse at tegningene viser tilgjengelig boenhet.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Adkomst

Tiltaket gir endret adkomst i fra Fv.6354. Det er innhentet tillatelse fra Statens vegvesen for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i fra fylkesvei. Det er også innhentet bruksrett til eksisterende privat vei.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. Det skal tilkobles kommunalt vannverk og søknad om sanitærabonnement er ikke mottatt og det må settes vilkår om at dette må være innsendt før igangsettingstillatelse kan gis. Statens vegvesen har gitt tillatelse til å legge vannledningen igjennom Fv.6354 og tinglyst avtale for legging av vannledning på annenmanns grunn er innhentet. Avløpet skal gå til privat avløpsanlegg. Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann er mottatt og vil bli behandlet som en egen sak. Det må videre settes vilkår om at det ikke kan gis brukstillatelse til eneboligen før ferdigattest for godkjent avløpsanlegg foreligger.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. 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.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort i umiddelbar nærhet til tomten. Imidlertid er Brekkvatnet med tilhørende strandlinje vist som viktig leveområde for vadefugl med stor forvaltningsinteresse. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Selv om det gis dispensasjon, er det vurdert at det ikke vil påvirke lokaliteten i negativ retning. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for tiltaket.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Eiendommen 20/158 er i matrikkelen registrert som dødsbo med kontaktperson. Ansvarlig søker har av kontaktpersonen fått opplyst om at denne eiendommen er solgt og tillagt eiendommen 20/23. Hjemmelshaver av 20/23 bekrefter dette og har mottatt nabovarsel. Rådmannen forutsetter i sin videre vurdering at matrikkelen inneholder mangler. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Kystplan AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Arve Eide AS	PRO - grunn- og terrengarbeid - 1	Nei
Fosenhus AS	PRO - pile og ildsted - 1	Ja
Fosen VVS AS	PRO - sanitærarbeider - 1	Ja
Ørland Fargehandel AS	PRO - våtromsarbeider - 1	Nei
Fosen Ventilasjon AS	PRO - ventilasjon - 1	Ja
Arve Eide AS	UTF - grunn- og terrengarbeid - 1	Ja
Fosen VVS AS	UTF - sanitærarbeider - 1	Ja
Ørland Fargehandel AS	UTF - våtromsarbeider gulvbelegg - 1	Nei
Fosen Ventilasjon AS	UTF - ventilasjon - 1	Ja
Fosen utleie, salg og montering AS	KONT - våtrom - 1	Ja
Fosen utleie, salg og montering AS	KONT - lufttetthet - 1	Ja

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

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 06.04.2020, versjon 1. All prosjektering er ikke dekket med ansvarsrett. Det går ikke tydelig fram av gjennomføringsplanen hvilke ansvarsområder som mangler. Konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk er eksempel på viktige ansvarsområder som må tydelig vises i gjennomføringsplanen. Videre kan det også synes som at en del ansvarsområder for utførende, f.eks. grunnmur og tømrerarbeider, mangler. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sørge for at alle fagområder er dekket med ansvarsområder for tiltaket. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før alle fagområder prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplan for Bjugn kommune for oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 20 bnr. 591. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet 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 rammetillatelse til oppføring av enebolig og garasje på eiendommen gnr. 20 bnr. 591, samt legging av vannledning fram til boligen. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse må alle fagområder for prosjektering være dekket med erklærte ansvarsretter fra foretak og oppdatert gjennomføringsplan vedlegges..
2. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse må søknad om sanitærabonnement for tilkobling av offentlig vannverk være sendt kommunen.
3. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det legges med detaljtegninger av boligen som viser tilgjengelig boenhet, samt opplysninger om bruksareal for boligen og garasjen.
4. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

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.

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Aslak Søtvik C/O Postboks 193, Bjugn 7159 Bjugn