

TYRHAUG AS

Tonstad 15
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

20956/2020/68/109/HANSUR

Dato

30.11.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - 68/109 - OLDVEIEN 236, 7168 LYSØYSUNDET

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/6715

Eiendom, gnr/bnr: 68/109

Vedtak nr.: 20/577

Saksbehandler: Hanna Surgai

Tiltakshaver: Bård Annar Olden

Søknadsdato: 28.08.2020

Komplett dato: 20.10.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 28.08.2020 og 20.10.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg med 41 m² BYA, 24,9 m² BRA (hvorav 17 m² åpent overbygd areal) til eksisterende enebolig (*bygningssnr. 10639204*) på eiendommen gnr. 68 bnr. 109. Etter oppføring av tilbygg skal BYA være 203 m² og BRA – 165 m². Tilbygget skal oppføres med gesimshøyde 2,4 meter og mønehøyde 5,3 meter, takvinkel 38°.

Planstatus:

Eiendommen gnr. 68 bnr. 109 er fradelt og oppmålt med et beregnet areal 1285,9 m² og er bebyggt med enebolig.

Tiltaket ønskes plassert i området som ikke er regulert, arealet er i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 satt av til formålet LNFR innenfor byggegrense mot Oldenvassdraget vedtatt i §9-7 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 (KPA). Langs Oldenvassdraget er det forbudt å føre opp spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Dette vassdraget inngår i verneplan for vassdrag II og er gitt varig vern.

Tilbygget ønskes plassert på bakside av et eksisterende bygg og ikke nærmere Oldenvassdraget enn eksisterende bebyggelse.

Ifølge §10-2 bestemmelser til KPA, kan nye tilbygg til eksisterende bruksenhet i nærings-, bolig og fritidsbebyggelse tillates etter ordinær søknad hvis tilbygget skal oppføres med BYA inntil 50 m², i

inntil 2 tellende etasjer. Grad av utnyttning må ikke overstige BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomta som blir bebyggd - avgrenset til 1,4 daa. Samtidig skal tiltaket ikke plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter eller nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.

Tiltaket skal plasseres ca. 8 meter fra dyrkajord og nærmere byggegrense mot Oldenvassdraget vedtatt i KPA. Tiltaket kan ikke tillates uten dispensasjon. Dispensasjoner er omsøkt.

Begrunnelse for dispensasjoner:

«Tilbygget skal brukes til utvidelse av kjøkken og stue for å kunne tilpasses dagens standard og behov. Boligen er bygd på 80-tallet i forbindelse med nåværende eiers overtakelse av landbrukseiendommen 68/13 og fungerte som kårbolig, men har de senere år fungert som utleiebolig.

Tilbygget bygges i forbindelse med at boligen skal igjen fungere som kårbolig for landbrukseiendommen.

Eneboligen trenger vesentlig oppgraderinger utvendig og innvendig, da det ikke er utført vedlikeholdsarbeider siden byggeår. Det er mest økonomisk og praktisk å utvide kjøkken og stue samtidig som øvrige arbeider pågår.»

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert 4 meter fra eiendomsgrense.

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.

Høring

Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Lanbrukskontoret og NVE den 30.10.2020. Eksterne myndighetene har ingen merknader til omsøkte dispensasjoner.

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.

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.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles. Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og kan forstås av tiltakshaver jf. pbl. 20-4.

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.

Arealformål LNFR

Tiltakshaver er eieren av dyrkajord som grenser til tomta og skal utvide eksisterende bebyggelse for å få bedre brukbarhet av sin eiendom.

Tilbygget skal ikke berøre sårbare naturtyper. Oppføring av tilbygg medfører ikke at tomtas utnyttelsesgrad blir for stor.

Det er ingen gjenværende jord- og skogbruksinteresser på det berørte arealet, og arealet er allerede privatisert.

Dispensasjonen vil ikke sette til side hensyn bak arealformål LNFR i vesentlig grad. Dette er et lite tiltak på en bebygd eiendom og det er forholdvis 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.

Byggegrense mot Oldenvassdraget

Hensynet bak byggegrense mot Oldenvassdraget er å sørge for at naturmangfoldet langs vassdragets bredder blir ivaretatt, samt å sikre allmenhetens tilgang til området. Oppføring av tilbygg skal tilpasse enebolig til dagens behov da boligen skal benyttes som kårbolig.

Tilbygget til enebolig skal ikke plasseres nærmere Oldenvassdraget enn eksisterende bebyggelse og skal ikke påvirke naturinteresser negativt.

Fordelene ved å gi dispensasjoner vurderes som klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

En totalvurdering tilsier at dispensasjoner og tillatelse til tiltak kan godkjennes.

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 tiltak for oppføring av tilbygg til enebolig på eiendommen gnr. 68, bnr. 109 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformål LNFR i kommuneplan for Bjugn 2019-2031 og dispensasjon fra byggegrense mot Oldenvassdraget. Dispensasjoner er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjoner har klart større fordeler enn ulemper og skal ikke sette vesentlig til side hensikten bak bestemmelser i KPA.

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.
3. 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.

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

Kopi til:

Bård Annar Olden

Oldveien 200

7168

LYSØYSUNDET