

STUDIO SJELLSAND AS

Fosenkaia 4B  
7010 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

12275/2019/85/001/1627SVMO

Dato

21.10.2019

**Vallersund gård - Dispensasjon fra kommuneplanen, rammetillatelse og igangsettingstillatelse for oppbygging av varmeanlegg - 85/001**

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

|                          |                    |                         |                            |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Saksnr.:</b>          | 2019/2031          | <b>Ansvarlig søker:</b> | Studio Sjelland AS         |
| <b>Eiendom, gnr/bnr:</b> | 85/001             | <b>Tiltakshaver:</b>    | Camphill landsbystiftelsen |
| <b>Vedtak nr.:</b>       | 19/267             | <b>Søknadsdato:</b>     | 17.09.2019                 |
| <b>Saksbehandler:</b>    | Svein Erik Morseth | <b>Komplett dato:</b>   | 17.09.2019                 |

**Dokumenter i saken:**

Søknad med vedlegg mottatt 17.09.2019 ligger til grunn for behandlingen.

**Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):**

Søknaden gjelder oppføring av bygning på 75 m<sup>2</sup> BYA i to etasjer som skal inneholde varmeanlegg for oppvarming av bygninger ved Vallersund gård på eiendommen gnr. 85 bnr. 1. Varmeanlegget skal hente sjøvarme for videreføring av varme via en varmeutveksler. Varmeutveksleren er plassert i en container. For å skjule containeren, skal den bygges inn i en bygning. Bygningen er en rekonstruksjon av et gammelt bygg som har stått der. Tiltakshaver er Camphill landsbystiftelsen i Norge. Ansvarlig søker er Studio Sjelland AS.

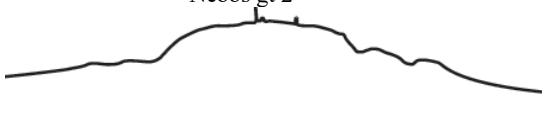
Søknaden er omsøkt som en rammesøknad og igangsettingssøknad for bygging av varmeanlegget med container. Innbyggingen av containeren vil bli omsøkt som egen igangsettingssøknad på et senere tidspunkt.

Plansituasjon

Tiltaket ønskes plassert på areal som ikke er regulert, arealet er i kommuneplanens arealdel satt av til formålet LNFR innenfor byggegrense mot sjø. I tillegg er området i kommuneplanens arealdel vist som hensynsone H730\_4 for det gamle handelsstedet Vallersund gård. Det er derfor søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fra

|               |                             |          |               |           |                                                                              |
|---------------|-----------------------------|----------|---------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| Postadresse   | postmottak<br>7160 BJUGN    | Telefon  | 72519500      | Internett | <a href="http://bjugn.kommune.no">http://bjugn.kommune.no</a>                |
| Besøksadresse | Rådhuset, Alf<br>Nebbs gt 2 | Telefaks |               | E-post    | <a href="mailto:postmottak@bjugn.kommune.no">postmottak@bjugn.kommune.no</a> |
|               |                             | Bankgiro | 8650.48.01219 |           |                                                                              |



 #realiserdrømmenibjugn

LNFR-formålet og byggegrense mot sjø. Søknaden er sendt på høring til berørte sektormyndigheter.

Området Vallersund gård er ikke områdefredet etter kulturminneloven § 19 og gjenoppføring av bygninger krever ingen dispensasjon fra kulturminneloven, jf. uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune datert 15.10.2019.

#### Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag:

- Ingen spesielle merknader.

#### Høringsuttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune:

- Seksjon kulturminner, faggruppe nyere tid, har vært i løpende dialog med eiere av Vallersund gård, både i forbindelse med gjenoppbygging av bryggen som brant og i forhold til plassering av nytt varmeanlegg. Fylkeskommunen har ingen innvendinger mot tiltaket og anser det som viktig at dette anlegget kommer på plass så snart som mulig av hensyn til oppvaring, ivaretagelse og bruk av de fredede bygningene på stedet. Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at de ønsker å bli oppdatert om den videre prosessen.

#### Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende adkomst fra offentlig vei.

#### Vann og avløp

Det skal ikke installeres vann- og avløp i bygget.

#### **Erklæringer om ansvarsrett:**

| <i>Foretak</i>     | <i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i> | <i>Sentral godkjenning</i> |
|--------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Studio Sjelland AS | SØK - ansvarlig søker - 1                       | Nei                        |
| Studio Sjelland AS | PRO - alle områder unntatt varmeanlegg - 1      | Nei                        |
| ABD Rørservice AS  | PRO - varmeanlegg - 2                           | Ja                         |
|                    | UTF - grunn- og terrengarbeider - 1             | Ikke avklart               |
|                    | UTF - tømrerarbeider - 1                        | Ikke avklart               |
| ABD Rørservice AS  | UTF - varmeanlegg - 2                           | Ja                         |

#### Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er utkvittert ved levering av søknad. Imidlertid mangler noen ansvarsretter for grunn- og terrengarbeider og tømrerarbeider for oppføring av selve bygget varmeanlegget skal plasseres i. Dette berører ikke igangsettingstillatelse som er omsøkt nå. Men dette må være på plass før igangsettingstillatelse for bygget omsøkes.

#### **Vurdering:**

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. SAK10 § 6-4 legges til grunn for behandling av rammesøknaden. En rammetillatelse skal avklare tiltakets art og formål, størrelse, naboforhold, sikkerhet mot fare osv. Bestemmelsen gjelder så langt det er relevant. Det viktigste er at rammetillatelsen trekker klare skiller mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelsen. Forhold til naboeiene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også unngå ekstra klageomganger. Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets ”ytre rammer”, slik at det

som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

#### Avklaring av plangrunnlaget og dispensasjon fra LNFR-formålet og byggegrense mot sjø:

Dispensasjon kan ikke 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. Dette går fram av pbl. § 19-2.

Langs sjøen er det i kommuneplanens arealdel fastsatt en byggegrense mot sjø. Mellom denne byggegrensen og sjøen gjelder samme byggeforbudet som i pbl. § 1-8, jf. bestemmelsene til kommuneplanen § 5. Pbl. § 1-8 sier at innenfor 100-metersbeltet langs sjøen kan det ikke igangsettes tiltak, med unntak av fasadeendring. Hensikten bak 100-metersbeltet er å ivareta hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8, 1. ledd. Allmennhetens frie ferdsel langs sjøen er særlig tillagt stor vekt. Bygget med tilhørende fundamentering/brygge vil være en fysisk sperre for allmennhetens ferdsel. Bygget plasseres i umiddelbar nærhet til den gamle bryggen som brant ned i desember 2018 som Riksantikvaren har vedtatt pålegg om gjenoppbygging. Det vil her være nærliggende å se på oppføring av fjernvarmeanlegget opp i mot omgivelsene rundt. Gjenoppbygging av den nedbrente brygga vil også fungere som en fysisk sperre for allmennhetens ferdsel. At varmeanlegget bygges i umiddelbar nærhet slik at de fysiske sperrene blir konsentrert til samme sted, vil være bedre for allmennhetens ferdsel langs sjøen enn om det hadde vært spredt utover og blitt med fragmentering i strandsonen. Det er bratte berg der hvor varmeanlegget skal plasseres og ned i sjøen. Dette er ingen normalt sted den allmenne ferdselen langs sjøen vil være lokalisert. Det vil være mer naturlig at ferdselen går lengre bak varmeanlegget. I tillegg er det god plass ellers i strandsonen for allmennheten å kunne bevege seg. Ut i fra disse betraktninger anses ikke at hensikten bak byggegrensen å bli vesentlig satt til side.

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet, jf. § 10-1 i kommuneplanens arealdel. Det skal i disse områdene legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10-2 kommer ikke til anvendelse da bygget overstiger 70 m<sup>2</sup> BYA og har mønehøyde over 5 meter. Mye av vurderingene for dispensasjon fra LNFR-formålet er nokså sammenfallende med vurdering av byggegrense mot sjø når det gjelder allmennhetens rekreasjon, jf. vurderingen ovenfor. Bygget plasseres i god avstand til dyrkamark og landbruksinteressene vurderes til ikke å bli særlig negativt berørt av tiltaket.

Varmeanlegget skal forsyne de fredede bygningene på Vallersund gård med varme. I det fuktige klimaet langs kysten er det viktig med oppvarming for å holde bygningene tørre for å kunne bevare dem. Bygget for varmeanlegget er en rekonstruksjon av et bygg som tidligere har stått der for dermed å gjenskape det historiske handelsstedet Vallersund gård har vært. Fordelene med dispensasjon anses etter en totalvurdering å være klart større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

#### Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12:

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn som blir påvirket av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å ligge til hinder for en dispensasjon.

#### Forhold til omgivelsene og naboer:

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det er stor avstand i fra omsøkte tiltak til eiendomsgrense. Ingen naboer eller gjenboere vil bli vesentlig negativt berørt av tiltaket. Forutsetningene for å unnta nabovarsling er til stede, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3, 2. ledd.

#### Tegninger:

Det er mottatt skisserte tegninger som det ut i fra gamle bilder er forsøkt å gjenskape byggets utforming og plassering. Det har vært tett dialog mellom tiltakshaver og Trøndelag Fylkeskommune for utforming og plassering. Fylkeskommunen skriver i sin høringsuttalelse at de ønsker å få mer detaljerte tegninger etter hvert som de foreligger, slik at de eventuelt kan gå i dialog med eier hvis det er behov for justeringer eller endringer. Dette må følges opp som vilkår for en igangsettingstillatelse for bygget som skal omslutte varmevekslercontaineren.

#### **Konklusjon:**

En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra LNFR-formålet og byggegrense mot sjø kan gis. Videre er de ytre rammer for tiltaket avklart og søknaden er godt nok opplyst til å kunne gi igangsettingstillatelse for plassering av varmevekslercontaineren med tilhørende tekniske installasjoner. For å kunne gi igangsettingstillatelse for bygget som varmeveksleren skal bygges inn i, må det framskaffes mer detaljerte tegninger samt erklærte ansvarsretter med oppdatert gjennomføringsplan. Siden Vallersund gård er nokså spesielt med tanke på de kulturhistoriske omgivelsene i umiddelbar nærhet til bygninger som er vernet etter kulturminneloven, er det viktig at alt skjer i tett dialog med Trøndelag Fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet.

#### **Vedtak:**

Bjugn kommune gir dispensasjon fra arealformålet og byggegrense i kommuneplanens arealdel for oppføring av varmeanlegg på eiendommen gnr. 85 bnr. 1. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet og byggegrense ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er kart større enn ulempene. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bjugn kommune gir rammetillatelse for oppføring av varmeanlegg på eiendommen gnr. 85 bnr. 1. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i byggesaksforskriften § 6-4.

Bjugn kommune gir igangsettingstillatelse for plassering av container for varmeanlegg med tilhørende fundamentering under containeren og tekniske installasjoner i sjø for varmeanlegget. Igangsettingstillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Før igangsettingstillatelse for oppføring av bygget som inneholde varmevekslercontaineren, må det sendes inn målsatte og detaljerte tegninger av bygget. Det må påregnes at disse tegningene må godkjennes av Trøndelag Fylkeskommune før igangsettingstillatelse kan gis.
2. Før igangsettingstillatelse for oppføring av bygget med tilhørende grunn- og terrengarbeider som skal omslutte varmecontaineren, må erklærte ansvarsretter for dette være levert kommunen sammen med oppdatert gjennomføringsplan.
3. Dersom det gjøres endringer på bygget må dette omsøkes. Det må påregnes at endringssøknad må på høring til Trøndelag Fylkeskommune.

**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:**

I hht. planutvalget sitt vedtak i sak 15/21 av 16.12.2015 skal Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#), Tillegg B, Toleranser» 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.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn 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 Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

**Merknad:**

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet. Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes  
leder

Svein Erik Morseth  
byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.*

**Eksterne kopimottakere:**

CAMPHILL  
LANDSBYSTIFTELSE I  
NORGE

Malvikvegen 1333

7550 HOMMELVIK

