

SYSTEMBYGG AS

Yrjars gate 24
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
23361/2020/20/591/SVEMOR

Dato
23.10.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN OG TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE - 20/591

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4752	Ansvarlig søker:	Systembygg AS
Eiendom, gnr/bnr:	20/591	Tiltakshaver:	Oskar Stranden og Sarah Søtvik
Vedtak nr.:	20/499	Søknadsdato:	06.08.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	10.06.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 10.06.2020 og tilleggsdokumenter mottatt 23.06.2020 og 06.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på 204,1 m² BYA og 179,8 m² BRA, hvorav 8,8 m² BRA åpent overbygd areal, i en etasje på eiendommen gnr. 20 bnr. 591. I tillegg søkes det om oppføring av en garasje på 68,2 m² BYA og 64,8 m² BRA. Tiltakshaver er Osker Stranden og Sarah Sundet Søtvik. Ansvarlig søker er Systembygg AS.

Det er tidligere gitt dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av enebolig og garasje på denne eiendommen 20.04.2020 i sak 2020/3408. Tegninger og situasjonskart er nå endret såpass mye at tidligere vedtak ikke kan legges til grunn for den nye søknaden. I tillegg er det nå annen tiltakshaver og ansvarlig søker.

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 komplettert. 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.»

Planstatus:

Eiendommen er ikke regulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til LNFR. Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet, jf. § 10-1 i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune.

Høring:

Da omsøkte tiltak avviker såpass mye i fra dispensasjon og rammetillatelse gitt 20.04.2020, kan ikke den direkte legges til grunn for behandling av denne byggesøknaden. Dispensasjon må behandles på nytt. Saken er derfor sendt på høring til eksterne sektormyndigheter. Innen høringsfristen er følgende høringsuttalelser mottatt:

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag:

I utgangspunktet er det en fordel med en større avstand mellom bolig og dyrket jord som er i drift enn det som er tilfellet i denne saken. Dette fordi avstand mellom bolig og dyrket mark representerer en buffer som minsker konfliktene mellom bointeressene og landbruksinteressene ved jordbruksdrift, gjødsling etc. Det tilgrensende jordbruksarealet i denne saken ser imidlertid ut til å være relativt marginalt. På bakgrunn av nasjonale og regionalt viktige landbruksinteresser som Fylkesmannen skal ivareta, har de ingen innvendinger til at det dispenseres.

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune:

Ut fra de interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta har de ikke merknader, men minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Fylkeskommunen legger til grunn at det forelå tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 6354 Vasskogveien før boligtomt ble opprettet, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

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. Ut i fra innkomne høringsuttalelser fra eksterne sektormyndigheter til den nye dispensasjonssøknaden, anser kommunedirektøren det som kurant å kunne behandle denne saken administrativt innenfor de rammer Planutvalget satte den 25.09.2019.

Basert på Planutvalgets tidligere behandling, konkluderer kommunedirektøren 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.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Garasje på over 50 m² er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a) for plassering 1,0 meter fra eiendomsgrense.

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.

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 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.

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. Boligen skal tilkobles kommunalt vannledning. Statens vegvesen har gitt tillatelse til å legge vannledningen igjennom Fv.6354 og tinglyst avtale for legging av vannledning på annenmanns grunn er innhentet. Søknad om sanitærabonnement for tilkobling er ikke mottatt. Videre skal boligen har privat avløpsanlegg. Søknad om utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for legging av vann- og avløpsanlegg er ikke mottatt. Det må derfor settes vilkår om at før det kan søkes om ferdigattest, må det foreligge ferdigattest for vann- og avløpsledninger. Kommunedirektøren legger til grunn at det er mulig å anlegge vann- og avløpsanlegg for denne tomten.

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.

Gjennomføringsplan og ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Systembygg AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Systembygg AS	PRO - alle fagområder - 1	Ja
Systembygg AS	UTF - alle fagområder - 1	Ja
Gjøvaag AS	KONT - våtrom og lufttetthet - 1	Ja

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen satt Gjøvaag AS som ansvarlig obligatorisk uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet. Erklæring om ansvarsrett fra Gjøvaag AS er ikke sendt, og må settes som vilkår før ferdigattest kan gis.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 11.06.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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.

Konklusjon

En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis. Tidligere gitt dispensasjon og rammetillatelse, vedtaksnr. 20/191 av 20.04.2020, må som følge av dette oppheves i sin helhet og daværende tiltakshaver, Aslak Søtvik, må bli informert som kopimottaker om det nye vedtaket. Alle berørte naboer er nabovarslet og det foreligger ingen merknader. Alle fagområder er dekket med erklærte ansvarsretter. Det er ikke søkt om utslippstillatelse eller tillatelse til å anlegge vann- og avløpsledninger, og må derfor presiseres i tillatelsen.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra LNFR-formålet i kommunedelplan for Bjugn kommune § 10-1 for oppføring av enebolig og garasje på eiendommen gnr. 20 bnr. 591. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet LNFR ikke settes vesentlig til side. Fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig og garasje på eiendommen gnr. 20 bnr. 591. Tillatelsen gjelder ikke for opparbeidelse av vann- og avløpsledninger/anlegg. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent vann- og avløpsanlegg.

Dette vedtaket erstatter tidligere dispensasjon og rammetillatelse for denne eiendommen og vedtak av 20.04.2020, vedtaksnr. 20/191, oppheves i sin helhet.

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.

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:

Oskar Stranden	Ervikveien 115	7160	Bjugn
Sarah Sundet Søtvik	Ervikveien 115	7160	Bjugn
Aslak Søtvik	C/O Postboks 193, Bjugn	7159	Bjugn