

STUDIO SJELLSAND AS
Att. August Schmidt
Fosenkaia 4B
7010 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
23922/2020/85/1/INAMIT

Dato
28.10.2020

VEDTAK - IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL OPPFØRING AV BRYGGE MED VARMEANLEGG - 85/1 - VALLERSUND GÅRD

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7077	Ansvarlig søker:	STUDIO SJELLSAND AS
Eiendom, gnr/bnr:	85/1	Tiltakshaver:	Camphill landbystiftelse
Vedtak nr.:	20/522	Søknadsdato:	18.09.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Kompletttdato:	26.10.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 18.09.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad om igangsetting av byggetrinn 2 gjelder oppføring av brygge med varmeanlegg på Vallersund gård, gnr. 85 bnr. 1.

Det fremgår av søknaden at bygningen skal oppføres i tradisjonelt bindingsverk og utformes i samsvar med en eldre bryggebygning som har stått på samme sted. Veggene kles med kantsatte bord på gavlveggene og med lektepanel på langfasadene, og trekledningen skal være ubehandlet. På gavlveggen mot nord blir det glass-skyvedører i begge etasjer, med skyveporter i samme utførelse som veggen for øvrig. Langfasaden mot vest får noen mindre vindusåpninger, herunder to overlysvinduer og fire små vinduer plassert spredt. Taket tekkes med sinusplater.

Bryggas funksjon er først og fremst å huse varmecontaineren, mens øvrige rom blir disponible til lager og oppbevaring. Bygget blir ikke isolert og rommene får røffe overflater. Det opplyses i notat datert 23.10.2020 at det på sikt er tenkt å ta i bruk deler av arealet til sauna, men at det eventuelt vil omsøkes ved en senere anledning.

Dispensasjon, rammetillatelse og igangsetting for oppsetting av varmecontainer ble gitt i vedtak nr. 19/267 av 21.10.2019 i gamle Bjugn kommune. Vedtaket ble fattet med følgende vilkår:

1. *Før igangsettingstillatelse for oppføring av bygget som inneholder 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 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.*

Høring

Søknaden er oversendt Trøndelag fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunen gav tilbakemelding den 15.10.2020, der det ble etterspurt tydeligere fasadetegninger. De bad blant annet om at det må fremgå tydelig og lesbart hvor eventuelle vindusåpninger blir. Oppdaterte tegninger forelå den 20.10.2020, og fylkeskommunens endelige uttalelse er mottatt 26.10.2020.

Fylkeskommunen viser til at vinduene er tenkt etablert tilbaketrukket i vegglivet, hvilket de vurderer som et positivt grep. Vindusformatet er noe utradisjonelt, men omfanget er begrenset og vurderes som akseptabelt slik det er vist på fasadetegningene. Fylkeskommunen påpeker at takvinduer ikke bli akseptert.

Planstatus:

LNFR-formål innenfor byggegrense mot sjø, i tillegg til å være omfattet av hensynssone d) båndlegging etter kulturminneloven med henvisning til fredningsvedtak av 05.08.1974 i Kommuneplanens arealdel 2019-2031 for gamle Bjugn kommune. Fredningsvedtaket gjelder utvalgte bygninger av historisk og antikvarisk verdi, og er ikke en områdefredning etter kulturminneloven § 19.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Studio Sjellsand AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Nei
Studio Sjellsand AS	PRO – Arkitektur – 1	Nei
ABD Rørservice AS	UTF – VVS installasjoner – 1	Ja
Systembygg AS	UTF – tømmer/snekker – 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 10.09.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering:

Brygga skal oppføres i tradisjonelt bindingsverk og kles med ubehandla trekledning. Portene i gavlveggen mot sjøen får glasskyvedører og skyveporter, og er utformet i tråd med historiske foto av den tidligere brygga som sto på stedet. Tradisjonell utforming og utførelse av bygget, med

beskjedne mengder moderne elementer, vil bidra til at bygget føyer seg naturlig inn i miljøet på Vallersund gård. Tiltaket vurderes samlet sett som positivt.

I vedtak nr. 19/267 av 21.10.2019 ble det gitt dispensasjon, rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggetrinn 1. Tillatelsen ble gitt med vilkår. Ved herværende søknad om igangsetting foreligger oppdaterte tegninger, som er oversendt fylkeskommunen for uttalelse. Fylkeskommunen har avgitt positiv uttalelse til byggets utforming og detaljering.

Til søknaden følger oppdatert gjennomføringsplan for byggetrinn 2. Vilkårene i tillatelsen anses å være oppfylt.

VEDTAK:

Ørland kommune gir igangsettingstillatelse til oppføring av brygge på eiendommen gnr. 85 bnr. 1 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Ansvarlig foretak/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 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

Ina Kristin Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune