

Vårdal Arkitekter AS

Korniveien 1
3157 BARKÅKER

Deres ref.

Vår ref.
8126/2020/76/80/SVEMOR

Dato
07.04.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG - 76/80

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/1871	Ansvarlig søker:	Vårdal Arkitekter AS
Eiendom, gnr/bnr:	76/80	Tiltakshaver:	Rikard André Valstad Bjørklund
Vedtak nr.:	20/188	Søknadsdato:	28.01.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	30.03.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 28.01.2020 og reviderte tegninger mottatt 03.03.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse oppføring av enebolig på 192 m² BYA og 211 m² BRA i 2 etasjer på eiendommen gnr. 76 bnr. 80. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse. Ansvarlig søker er Vårdal Arkitekter AS. Tiltakshaver er Rikard André Valstad Bjørklund. 07.10.2019 ble det gitt igangsettingstillatelse for riving av eksisterende bolig på eiendommen. Denne skal erstattes av omsøkte bolig, men med en annen plassering.

Planstatus:

Tomten er ikke regulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune vist som LNFR og boligen er plassert innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Dispensasjonssøknad:

Det er derfor søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggegrense mot sjø på nytt. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at boligen er plassert så langt fra sjøen som mulig og har kun en mindre del over inntegnet byggelinje mot sjø. Nærmeste bygningsdel vil være 95 meter fra sjøkanten. Boligen er tilpasset terreng og området som helhet, og vil ikke skape noen

silhuettvirkning. Videre begrunnes søknaden med at det er en eksisterende bolig på eiendommen som skal rives og ny bolig plasseres lengre vekk fra sjøen enn eksisterende.

Høring:

Dispensasjonen er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Innen høringsfristen er følgende uttalelser mottatt:

Fylkesmannen i Trøndelag: Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Nytt bolighus er planlagt på oversiden av veien, og det er andre bygg på eiendommen som ligger nærmere sjøen enn det nye huset. På bakgrunn av dette har fylkesmannen ingen merknader.

Trøndelag fylkeskommune: Fylkeskommunen har ingen innvendinger til at dispensasjon gis. Tiltaket vil ikke i vesentlig grad påvirke reguleringsformålet, og nytt bygg trekkes lenger fra strandsonen enn tidligere bolig, og vil ikke være til hinder for fri ferdsel i strandsonen.

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.

Dispensasjonsvurdering:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, sier at 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.

19.06.2019 ble det gitt dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggegrense mot sjø for fradeling av tilleggsareal fra eiendommen gnr/bnr. 76/8 som tilleggsareal til 76/80. Dispensasjonen gjaldt kun fradeling av tilleggsarealet og omsøkte bolig kan ikke føres opp under denne dispensasjonen.

Omsøkte dispensasjon vil ikke i vesentlig grad tilsidesette hensyn bak arealformålet LNFR eller byggegrense mot sjø. En gjenoppbygging av bolig etter at eksisterende rives, endrer i praksis ikke bruken av tomten da det ikke oppstår noen ny bruksenhet. Ny bolig plasseres så langt unna sjøen det er mulig å bli uten å komme i konflikt med kraftledningen bakenfor tomta og i bakkant av øvrige bygninger på tomta. I tillegg går Fv.721 mellom tomta og sjøen. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på arealets plassering og bruk. Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over tiltakets mulige konsekvenser, og rådmannen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise saken til planendring før byggetillatelse. Det foreligger ingen spesielle merknader fra eksterne sektormyndigheter for dispensasjonssøknaden. Saken er muntlig og epostkorrespondert framlagt for Planutvalget som var enige i at saken er kurant og at vedtak kan fattes administrativt. Etter en samlet vurdering til tiltaket ikke tilsidesette hensynene bak plan og bygningslovens formålsbestemmelse og en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra nabo, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a), for plassering av boligen inntil 1,0 meter fra eiendomsgrensen. Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Det er valgt en utradisjonell byggestil. Det ligger fint plassert i terrenget og er tilpasset omkringliggende bebyggelse ved å ta opp materialbruk med utvendig stående trekledning. Plasseringen er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og danner tundannelse. 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.

Sikkerhet mot fare

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

Ansvarlig søker har avklart med Nettselskapet AS for byggeavstand til kraftledning som går i bakkant av boligen.

Adkomst

Siden eksisterende våningshus skal rives og erstattes med ny bolig medfører dette ingen endring av adkomsten til eiendommen. Dette er bekreftet av Trøndelag fylkeskommune i brev datert 29.01.2020. Veglova § 29 sier at det er en byggegrense på 50 meter fra fylkesvei. Ut i fra situasjonskartet kan det synes som at byggeavstanden er mindre enn 50 meter målt til midtlinjen i Fv.721. Det går ikke klart frem av brevet fra Trøndelag fylkeskommune at de gir dispensasjon fra

byggegrense mot vei. Det må derfor settes vilkår om at dispensasjon fra veglova må foreligge fra Trøndelag fylkeskommune, alternativt Statens vegvesen, før igangsettingstillatelse kan gis.

Vann og avløp

Boligen skal overta vannabonnementet til eksisterende bolig som skal rives. Kommunen har til forvaltningspraksis å kreve at ny bolig må tilfredsstille dagens krav til avløpsanlegg. Vi har ikke tilstrekkelig kunnskap til å vurdere om eksisterende avløpsanlegg er godt nok og det må derfor settes vilkår om at dette må være dokumentert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. Dersom avløpsanlegget må oppgraderes eller nytt må bygges, må dette omsøkes. Det kan da ikke gis brukstillatelse av boligen før ferdigattest for avløpsanlegget er gitt.

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.

Naturmangfoldloven §§ 8 – 12:

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for tiltaket.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader. Fylkeskommunen har i brev datert 29.01.2020 skrevet at de som eier av fylkesveien ikke vil være nødvendig å søke om utvidet bruk av avkjørsel fra Fv.721 da tiltaket innebærer oppføring av bolig som vil erstatte eksisterende bolig på eiendommen.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Vårdal Arkitekter AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Vårdal Arkitekter AS	PRO - arkitektur - 1	Ja
	PRO - bygningsfysikk - 1	Ikke avklart
	PRO - konstruksjonssikkerhet - 1	Ikke avklart
	PRO - innvendig VA - 1	Ikke avklart
	PRO - oppmålingsteknisk - 2	Ikke avklart
	PRO - terreng og utomhusarbeider - 1	Ikke avklart
	PRO - utvendig VA, overvann - 1	Ikke avklart
	PRO - ventilasjon - 1	Ikke avklart
	UTF - innmåling og utstikking - 2	Ikke avklart
	UTF - innvendig tømrerarbeider - 1	Ikke avklart
	UTF - innvendig VA - 1	Ikke avklart
	UTF - miljøsanering, avfallshåndtering - 1	Ikke avklart

	UTF - murerarbeider - 1	Ikke avklart
	UTF - plasstøpt betong - 1	Ikke avklart
	UTF - utvendig tømrerarbeid - 1	Ikke avklart
	UTF - utvendig VA, overvann - 1	Ikke avklart
	UTF - grunn- og terrengarbeider - 1	Ikke avklart
	UTF - ventilasjon - 1	Ikke avklart
	KONT - lufttetthet - 1	Ikke avklart
	KONT - våtrom - 1	Ikke avklart

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 28.01.2020, versjon 1. Av prosjekterende fagområder er kun arkitektur dekket med erklært ansvarsrett. All prosjektering må være dekket med ansvarsrett før tillatelse til tiltak kan gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommunedelplan for Bjugn kommune og byggegrense mot sjø for oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 76 bnr. 80.

Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet og byggegrensen 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 enebolig på eiendommen gnr. 76 bnr. 80. 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 PRO være dekket med ansvarsretter.
2. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse må det foreligge dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei, jf. veglova § 29.
3. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge dokumentasjon for tilfredsstillende avløpsanlegg eller 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:

Rikard André V Bjørklund	Julianus Holms Veg 32	7041	Trondheim
Hanne Raaken Nausthaug	Julianus Holms Veg 32	7041	Trondheim