



Fosen-Hytta As
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

Deres ref.

Vår ref.
22/1060 - 3

Dato
17.03.2022

Saksnr.
22/098

Utvalg
Planutvalg

Dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan for Bjugn kommune og tillatelse til tiltak - gnr 84 bnr 52 - Haldorhamnveien 230 - Oppføring av påbygg

Tiltak: Oppføring av tilbygg til enebolig
Byggested: Gnr/bnr: 84/52
Tiltakshaver: John Annar Johansen
Haldorhamnveien 230
7167 VALLERSUND
Ansvarlig søker: Fosen-Hytta As
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 09.02.2022 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av påbygg i en etasje til eksisterende enetasjes enebolig med valmet tak på eiendommen gnr. 84 bnr. 52, *bygningssnr. 10635365*. Ny takform blir saltak. Tiltakshaver er John Annar Johansen. Ansvarlig søker er Fosen-Hytta AS. I tillegg skal hele boligen oppgraderes til 200mm isolasjon i yttervegg, 350mm i takkonstruksjon og vinduer oppgraderes til u-verdi med dagens krav. Etterisoleringen medfører at BYA øker med 14 m².

Planstatus:

Eiendommen er ikke detaljregulert og ligger innenfor LNFR-formål i kommunedelplan for Bjugn kommune.

Dispensasjonssøknad:

§ 10-2, 3. ledd, i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune åpner for at påbygg inntil 50 m² BRA i en tellende etasje kan tillates etter ordinær byggesøknad. Påbygget blir på 109 m² og det er derfor søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser for omliggende natur eller miljø.

Vurdering:

Søknaden er tilstrekkelig opplyst til å kunne behandles. Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser i saken er vurdert til ikke å bli berørt.

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.

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap. Bestemmelser til kommunedelplan for Bjugn kommune åpner for at påbygg inntil 50 m² BRA kan tillates etter ordinær byggesøknad, jf. § 10-2. Saken må behandles som dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Årsaken til at det er trukket et skille på maksimalt 50 m² BRA påbygg i bestemmelsene til kommunedelplanen som ikke trengs å dispensasjonsbehandles, er at det ville vært vanskelig å se alle konsekvenser dersom det hadde vært en generell åpningsbestemmelse i LNFR-områder jf. innsigelse fra Fylkesmannen i Trøndelag. For større påbygg må det foretas en individuell vurdering i den enkelte sak.

Eiendommen ligger i lite skogbevokst kystlandskap. I bakkant av boligen ligger en større høyde med bart fjell. Boligen ligger lavt i terrenget og påbygget vil ikke medføre skjemmende silhuettvirkning. Da takvinkelen er bratt, 36 grader, medfører dette at relativt stor andel av gulvflaten i 2. etg. som blir tellende BRA selv om gesimshøyden løftes ca. 1 meter. Påbygget er godt tilpasset underliggende etasje og omkringliggende kulturlandskap. Hensikten bak LNFR vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon blir gitt. Et påbygg endrer ikke den praktiske bruken av området. Kommunedirektøren klarer ikke å se åpenbare store ulemper en dispensasjon vil forårsake. Fordelene med økt boareal vurderes i saken å være klart større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Nabovarsling

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

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).

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 som blir påvirket av tiltaket er gjort. Kunnskapsgrunnet er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- eller avløpssituasjon.

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.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Fosen-Hytta AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Fosen-Hytta AS	PRO - tømmerarbeider og trekonstruksjoner - 1	Ja
Byggteam Fosen AS	UTF - tømmerarbeider og trekonstruksjoner - 1	Ja

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 09.02.2022. 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.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommunedelplan for Bjugn kommune og tillater påbygg på over 50 m² BRA. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsen ikke settes til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises til saksvurderingen.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av påbygg til enebolig på eiendommen gnr. 84 bnr. 52 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

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.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Dispensasjonsgebyr		4550	1	4550	John Annar Johansen
Byggesaksgebyr		9100	1	9100	John Annar Johansen

Klage på vedtak:

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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler

Kopi til

John Annar Johansen

Haldorhamnveien 230

7167

VALLERSUND