



BYGGMESTER SLAPGÅRD AS
Bruhaugvegen 52
7710 SPARBU

Delegert sak - Byggesak nr.: 109/2021

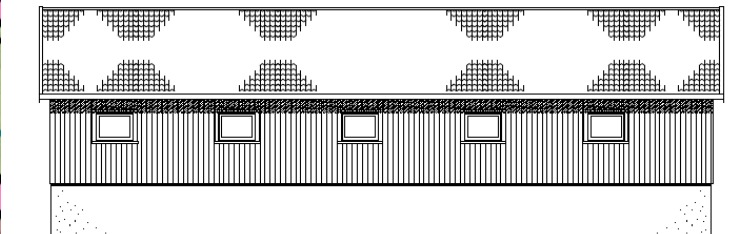
5053-136/145 – Lars Bjørn Sund – flytting og bruksendring av bygg – Rammetillatelse og IG1 - godkjennes

Kommunen viser til søknad om flytting av eksisterende driftsbygning, for oppføring på nytt sted. Samtidig søkes om bruksendring av bygget med annet formål. mottatt her den 12.04.2021.

Tiltaket

Det søkes om flytting av eksisterende driftsbygning fra, gbnr. 136/10, for reoppføring og bruksendring av dette bygget på eiendommen gbnr. 136/145.

Tiltaket omfatter også riving av eksisterende garasje på eiendommen gbnr. 136/145.



Fasade SØ

Bygget har et **BYA på 220 m²**.

Etter re-oppføring vil bygget inneholde kaldlager med en bod, med bruksareal **BRA på 160 m²**. Mot nordøst vil bygget få et spiserom/oppholdsrom med bad/WC for buss-sjåførene, dette arealet har et **BRA på 51 m²**.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra plan.

Nytt garasjebygg omsøkes plassert med samme avstand til veg som det det eksisterende garasjebygg står.

I henhold til reguleringsbestemmelsene pkt. 1.9. står følgende:

«Byggegrensen mot kommunal veg og regulert privat veg er som vist på plankartet. Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra vegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 m fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.»

Bygningen skal tilknyttes offentlig / privat vann og avløp.

Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

Grunnforhold:

Tiltaket ligger område for Marinleir, hvor det kan forekomme lommer med kvikkleire, jfr NVEs kartlag.

Planstatus:

Området ligger innenfor: *Reguleringsplan for Lillesund og Sundsøya*, planID 2010-006.

Eiendommen er i sin helhet regulert til: næring/kontor/industri.

Bruken av nytt bygg etter flytting og bruksendring er vurdert å være i samsvar med reguleringsformålet i plan.

Andre myndigheter:

Tiltaket er oversendt Arbeidstilsynet til godkjenning, tiltaket er ikke ferdigbehandlet fra Arbeidstilsynet..

Naturmangfoldsloven

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

Vurdering av dispensasjon

I henhold til pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum. Vilårene er kumulative, altså at begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges. En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2 andre ledd tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås. Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Reelle hensyn tilsier også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Den omsøkte plassering vil være tilnærmet dagens situasjon med hensyn på avstand til veg.

Formålet bak bestemmelsen ligger i hensynet til tilliggende eiendommer da det i ny plan åpnes for henholdsvis gesims og mønehøyder på 8 og 9 meter.

Samtidig som det ivaretar trafikkhensynet uansett hvordan byggets utforming og plassering på eiendommen.

I denne saken er det snakk om et bygg tilnærmet eksisterende garasjebygg, hvor gesimshøyden er 4,1 meter og mønehøyden er 7 meter.

Byggets plassering har samme avstand til avkjørsel fra området. Byggets plassering ivaretar siktlinjer i henhold til vegnormalene.

Kommunedirektøren kan ikke se at sikt blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, slik at hensynet i plan ikke blir vesentlig tilsidesatt som følg av denne dispensasjonen.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved dispensasjonen er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved vurderingen av dette vilkåret må det foretas en interesseavveining, der fordelene av tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at vilkårene skal anses oppfylt. Normalt vil det derfor ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, gjør seg gjeldende med styrke.

Mulige fordeler ved en dispensasjon:

For denne saken foreligger det ingen merknader fra tilliggende nabo for dispensasjonssøknaden.

Den aktuelle plassering ivaretar sikhensynet i forhold til vegnormalen.

Det nye bygget vil i hovedsak være tilnærmet eksisterende bygning da denne har en mønehøyde på ca. 8,2 meter.

Omsøkte plassering vil utnytte arealet innenfor næringstomta i størst mulig grad.

Mulige ulemper ved en dispensasjon kan være:

En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Kommunen vurderer at i denne saken er ligger likevel forholdene til rette for å kunne innvilge en dispensasjon, uten at dette vil få stor smitteeffekt.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at fordelene er klart større enn ulempene og vilkårene for å gi dispensasjon etter 19-2 er oppfylt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-2, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes rammesøknad om flytting av eksisterende driftsbygning for oppføring av denne på eiendommen gbnr 136/145.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4 gis igangsettingstillatelse for igangsetting for flytting av bygg og grunnarbeider for ny plassering.

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før ny IG.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

Byggmester Slappgård AS, orgnr. 916696078, har erklært ansvarsrett som ansvarlig SØK – søker for tiltaket.

Alstad Entreprenør AS, org.nr. 912177211, har erklært ansvarsrett som ansvarlig UTF - grunnarbeider.

Merknader/orientering:

Gravemelding og søknad om tilkopling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
byggesaksbehandler

Kopi til:

Lars Bjørn Sund	Sundsøya 30	7670	Inderøy
ALSTAD ENTREPRENØR AS	Holanvegen 141	7710	SPARBU
OLA ANDERS HAUGDAL	Rognvegen 728	7710	SPARBU

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.