



Troll Arkitekter AS
Att. Synne Wathne Sæther
Losråket 75
7345 Driva

132/2 – Dispensasjon fra LNFR og byggegrense mot bekk samt tillatelse til oppføring av tilbygg til våningshus, Aida Randi Hammerbekk

Gnr 132	Bnr 2	Fnr	Eiendom Hammerbekkvegen 16, 7342 Lønset
Tiltakshaver Aida Randi Hammerbekk			Komplett søknad mottatt 07.02.2019
Vannforsyning <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig			Avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentlig
Bygning: Våningshus, BRA 81,5 m ² , BYA 90,6 m ²			Krav om avfallsplan <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avstand fra nabogrense: + 8 m		Avstand fra veimidte: Minst 77 m	Avstand fra annen bygning: 8 m
Situasjonskart		Mottatt: 15.01.2019	
Plantegning, fasade, snitt		Mottatt: 15.01.2019	
Gjennomføringsplan		Mottatt: 07.02.2019	

Vedtaks:

Fagleder byggesak gjør slikt vedtak:

Vi gir dispensasjon fra §4.0, LNFR område i planbestemmelsene og dispensasjon fra §1.6.1- krav om 50 meters byggegrense mot Håmmårbekken, etter pbl § 19-2.

Oppdal kommune godkjenner søknaden og gir tillatelse til at oppføring av tilbygg til våningshuset settes i gang. Vi viser til plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4, jf. § 20-3.

Vilkår:

- Brukstillatelse kan ikke gis før utslippstillatelsen foreligger.

Det vil i forbindelse med bygningsmyndighetens behandling av tiltaket bli innkrevd et gebyr med hjemmel i kommunens forskrift for gebyrregulativ, jf. pbl § 33-1. I denne saken er gebyret på kr. 16.900. Faktura blir sendt i etterkant.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Vi ønsker å minne om følgende:

- Du kan ikke ta i bruk det du har bygd uten at det er søkt om og gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl 21-10.
- Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Denne tillatelsen, sammen med kart og tegninger det er vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om, og det må være gitt tillatelse før endring kan gjennomføres.
- Har du ikke satt i gang å bygge senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis bygging innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Vi har med denne tillatelsen ikke tatt stilling til eventuelle privatrettslige forhold som byggesaken kan være i konflikt med, jf. pbl § 21-6.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at adressenummer er satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57 (2).

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERING**Beskrivelse av tiltaket**

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til våningshus med dispensasjon for avstand til bekk og LNFR-område.

Håmmårbekken er en landbrukseiendom, dyrkamark er leid. Bolighuset med tilbygget tilhører eiendommen som en del av gården selv om bruken i dag er fritidsbruk.

Aida Randi Hammerbekk er tiltakshaver og Troll Arkitekter AS er ansvarlig søker.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret den 05.03.15 i sak 15/16. **Formålet i planen er** LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift).

Tiltaket er ikke i tråd med planformålet arealdelen og er det søkt om dispensasjon fra LNFR formålet og dispensasjon fra avstand til vassdrag.

Naboforhold og andre kommentarer

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med vilkårene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Foretak med ansvarsrett

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven. Tiltaket er prosjektert og skal utføres etter reglene for bolig selv om bygget brukes som fritidsbolig.

Gjennomføringsplanen som er vedlagt søknaden gir en fullstendig beskrivelse av fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser som byggeprosjektet omfatter. Erklæring av ansvarsrett for SØK, PRO og UTF foreligger.

I denne saken har foretak erklært ansvar i samsvar med innsendt gjennomføringsplan.

0. Johnsen AS søker om godkjenning av ansvarsrett som prosjekterende og utførende. Basert på innsendt dokumentasjon vurderer kommunen at foretaket tilfredsstiller krav til kompetanse innenfor ansvarsområde det er søkt om i denne saken.

Commented [m1]: Ta en vurdering, og konkluder etter vurderingen.

Vei og atkomst

Tiltaket gir ingen endringer i vei og atkomst.

Uttale fra andre myndigheter

Kommunens avdeling for landbruk og miljø har ingen ytterligere merknader da det ikke er dispensasjon fra jordloven i denne byggesaken da arealet som bebygges ikke er klassifisert som jordbruksjord.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det vil være rikelig med uteoppholdsarealer blir ikke forverret da gårdstunet og parkering blir uendret.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetene sitt skjønne gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og de bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Plassering i plan og høyde

Plassering i høyden blir godkjent til ferdig gulv/topp grunnmur kote 396,2, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal gjennomføres i samsvar med dette vedtaket og godkjente tegninger.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skred- eller flomfare jf. NVE-atlas.

Kulturminner

Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden uten funn.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er foretatt en utsjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndighetene det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann- og avløp

Da tiltaket vil kreve separat utslipp må det søkes om utslippstillatelse. Denne blir behandlet med eget vedtak og utsendt separat. Vi minner om at vann ikke kan tilkobles før utslippstillatelsen foreligger.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra §4.0, LNFR område i planbestemmelsene og dispensasjon fra §1.6.1-krav om 20 meters byggegrense mot Håmmårbekken, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1. Vi vurderer dispensasjonen til å være kurant, og saken blir derfor behandlet administrativt jf. kommunens delegeringsreglement.

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 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 ulempe etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers redegjørelse.

«Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolighus, benyttet som fritidsbolig. Arealdel av kommuneplan 2014-2021 for Oppdal kommune viser at eiendommen ligger i LNFR område, og tiltaket er dermed ikke i tråd med bestemmelsen for spredt bolig-, og fritidsbebyggelse i LNFR-områder.

Eiendommen er i dag benyttet til fritidsformål, og det er ønskelig at denne bruken blir videreført. Tilbygget er tegnet etter krav i TEK 17, og vil dermed oppfylle alle krav til bolighus om bruken i fremtiden ønskes endret ved evt. salg og/eller arv av eiendommen. Tiltaket vil dermed ikke forringe eller vanskeliggjøre en evt. endret bruk, og vi søker derfor om dispensasjon fra *pkt. 4.1 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i Arealdel av kommuneplan 2014-2021 – Oppdal kommune*, som i dag er bolig, med tillatelse til å benytte eiendommen til fritidsformål.

Eksisterende bolighus oppfyller ikke dagens tekniske krav hverken for våtrom eller isolering og tetting i vegger og tak. I tillegg har huset et gammel el-anlegg hvor bruken av dette er noe usikkert. En evt. oppgradering av disse fagene vil bli et svært kostbart prosjekt, da en i tillegg til ny/etterisolering og vindtetting må gjøre omfattende arbeid med både våtrom, vann- og avløp og utskifting av gammel el-anlegg. Søker har fått opplyst at det foreligger utslipp fra kloakk, men kjenner ikke til detaljene rundt løsningen. Tiltakshavere har derfor funnet det mest hensiktsmessig å oppføre et tilbygg til eksisterende bygning, som vil oppfylle alle krav i TEK 17, og dermed sikre videre bruk av eiendommen. Ny del blir tilkoblet nytt minirensanlegg som også vil sikre en miljømessig håndtering av kloakk og avløp. Tilbygget til få installert nytt elanlegg som tilfredsstillende dagens krav til sikker bruk.

Ulempen med tilbygget er at den vil bli liggende nærmere vassdrag/elv, på østsiden av eiendommen, enn 50 meter.

Arealdel av kommuneplan, sier: Tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a er ikke tillatt nærmere strandlinje til vassdrag målt i horisontalplanet ved normal vannstand enn: 50 meter fra vassdrag og innsjøer vist med flate i kartbase N50. I regulerte vann er høyeste regulerte vannstand (HRV) å regne som normal vannstand.

Minsteavstand fra eksisterende hus og til vassdraget er i dag omtrent 11,5 meter, og det er her tidligere gjort tiltak i forbindelse med evt. vårflo. Tiltakshaver mener nå at denne er sikret mot å gjøre evt. skade på omgivelsene. Nytt tiltak vil gi en minsteavstand på ca. 7,4 meter.

Det er også gjort en vurdering av alternative plasseringer for tilbygget, for å øke avstanden til vassdraget. En plassering av tilbygget mot vest lar seg ikke gjennomføre pga. kort avstand til andre bygninger. To av bygningene på eiendommen er SEFRAK-registrerte. Mot nord vil tilkoblingen til eksisterende få en dårligere løsning både estetisk og praktisk, i tillegg til at tilbygget da vil ligge noe inneklemt mellom fjøs/uthus på eiendommen. Ved plassering mot øst vil en få en enkel sammenkobling mellom nytt og gammelt og i tillegg gi tilbygget gode utsiktsforhold, god tilgang til uteoppholdsarealet mot øst her også formiddags, og ettermiddagssol.

Søker mener at en samlet vurdering av disse forholdene, viser at fordelene med tiltaket er større enn ulempene. Tiltaket gir ingen fare for forurensing av vassdrag da kloakk og avløp blir

Vår dato Vår referanse
01.03.2019 JOJO/2019/189-4 Gnr.

håndtert iht. dagens krav, samt at det er tatt høyde for evt. problemer rundt vårflo, og sikringstiltak rundt dette er utført. Tiltaket er lite i omfang og vil ikke forringe eiendommens landbruksformål på noen måte.

Vi søker derfor om dispensasjon fra pkt. 4.1 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, samt pkt. 1.6.1 i Arealdel av kommuneplan 2014-2021 – Oppdal kommune, for plassering av tilbygg nærmere vassdrag enn 50 meter.»

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak LNFR-formålet er å sikre arealer til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.

at bebyggelsen ikke er på kostnad av landbruksinteresser. Byggegrensen satt i § 1.6.1 i kommuneplanen da etter hvert kan miste sin kraft og danne presedens for liknende saker. En dispensasjon fra LNFR området i denne saken vil ikke føre til at denne mister sin kraft i en grad, da dette er allerede område avsatt for gårdsbygninger.

Vurdering

En innvilgning av dispensasjon vil ikke medføre noen samfunnsmessige konsekvenser av vesentlig grad, da tiltaket ikke berører kultur, helse eller sikkerhet og anses å ha få konsekvenser for dagens friluftsliv.

Våningshuset er i dag brukt som fritidsbolig. Tilbygget blir en utvidelse av huset, hovedinngang blir i eksisterende våningshus så i helhet er det et våningshus som blir brukt som fritidsbolig.

Tilbygget blir oppført på gårdstunet og berører ikke dyrkamark eller andre interesser i landbruket. Ulempen ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, er at selve bestemmelsene da etter hvert kan miste sin kraft og danne presedens for liknende saker. En dispensasjon fra LNFR området i denne saken vil ikke føre til at denne mister sin kraft i en grad, da dette er allerede område avsatt for gårdsbygninger.

Avløp fra eksisterende bolighus er svært gammelt så avløpsanlegg etter dagens krav er en stor fordel for nærområdet av bekken. Håmmårbekken er en liten bekk som blir nesten tør over varmeste sommermånedene men kan vokse i vårflo. Aktivitet i området begge sider av bekken er landbruksformål.

Håmmårbekken gård er landbrukseiendom så våningshuset med tilbygget vurderes ikke utgjøre trussel for bekken eller mer privatiserende av bekkeløpet da det er landbruksaktiviteter på begge sider av bekken.

Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte sies, ikke å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra bestemmelsene i denne saken.

Etter en samlet vurdering anser Oppdal kommune fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene. Vi vurderer det slik at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Likeledes gjelder dette for lovens formålsbestemmelse.

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt og bygningsmyndigheten innvilger dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Konklusjon

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi ønsker lykke til med prosjektet. Om du har spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Commented [m2]: Vurder først LNFR-formål og deretter byggegrense mot bekk. Gjerne med overskrifter slik at det fremgår tydelig hva som er vurderingen av LNFR og hva som er vurdering av byggegrense.

Med hilsen
OPPDAL KOMMUNE

Marte Kleveland Dørum
Fagleder byggesak

Johann Johannsson
Saksbehandler

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Alle parter har rett til å klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Kopi til:

Aida Randi Hammerbekk Langhaugane 81 6264 Tennfjord

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ved byggesak ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Retten til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ved byggesak ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning ved byggesak kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning ved byggesak kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.