



ÄLVSBYHUS NORGE AS v/ Pål Terje Carlsen
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Sørfjordveien 535 - gbnr. 156/9 - bolig - dispensasjon - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/4852

Eiendom/gbnr: 156/9

Ansvarlig søker: Älvsbyhus Norge AS v/ Pål Terje Carlsen

Tiltakshaver: Helge Åsmund Lillemo

Søknad mottatt: 12.06.2019

Komplett søknad: 05.09.2019

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt av kommunen den 12.06.2019. Det ble etterspurt tilleggsdokumentasjon som kommunen mottok 28.08.2019 og 05.09.2019. Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoene ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på 129,0 m² BRA på branntomta til tidligere bolig på gbnr. 156/9.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet en merknad til nabovarslet fra eier av gbnr. 156/1 ber om at byggetomta blir oppmålt og merket før bygging blir igangsatt. Nabomerknaden er kommentert under punktet *vurdering*.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	ÄLVSBYHUS NORGE AS
PRO	Arkitektur	1	ÄLVSBYHUS NORGE AS
PRO/UTF	Sanitær installasjoner – plassering av bunnledninger i krypkjeller	1	Dahle Rørservice AS



PRO/UTF	Sanitær installasjoner – innvendig plassering av sanitærutstyr mm.	1	ÄLVSBYHUS NORGE AS
PRO/UTF	Varmeinstallasjoner	1	ÄLVSBYHUS NORGE AS
PRO/UTF	Vannforsyning- og avløpsanlegg	1	Hulvandskog AS
PRO	Geoteknikk	1	Hulvandskog AS
PRO	Oppmålingsteknisk	1	Kystplan AS
UTF	Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjon	1	ÄLVSBYHUS NORGE AS
UTF	Grunnarbeider	1	Hulvandskog AS
UTF	Innmåling og utstikking	1	Kystplan AS
KONTR	Våtrom og lufttetthet	1	Norsk byggtilsyn AS

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor LNF-område i arealdel til kommuneplan for Rissa. Innenfor LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og delingsforbud, men bestemmelsene åpner for gjenoppbyggelse av bolig etter brann. Eiendommen ligger nærmere vassdraget Osaelva enn 50,0 meter noe som medfører at tiltaket krever dispensasjon.

Vurdering:

Nabomerknad:

Eier av gbnr. 156/1 ber om at byggetomta blir oppmålt og merket før bygging blir igangsatt. Bygningsmyndighetene skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader, dette følger av plan- og bygningsloven § 21-6. Dersom det framstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter plan og bygningsloven innebærer ingen privatrettslige forhold. Kommunen vurderer at nabomerknaden er et privatrettslig forhold som ikke har noe betydning for behandling av byggesøknaden.

Grunnforhold:

Eiendommen ligger plassert mellom to kjente forekomster av kvikkleire. Sweco har foretatt en vurdering av grunnforholdene og tiltaket settes i geoteknisk tiltaksklasse 1, uten krav om uavhengig kontroll.

Flomfare:

Av NVE sitt skred- og naturfarekart går det fram at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Sweco har utført en beregning av vannføring og vannstand i Osaelva ved 200-årsflom inkludert klimatillegg ved eiendommen. Konklusjonen i notatet er at huset på nivå 4,75 moh er uberørt av 200-års flom med klimapåslag.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Ingen av prinsippene kommer til anvendelse.

Dispensasjon:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. Kapittel 19-33 med tilhørende forskrifter, men unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er lite innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har foretatt en kontret vurdering i denne saken, og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og derfor kan behandles administrativt. Saken er heller ikke sendt overordnet myndighet for uttalelse da deres saksområde ikke anses berør.

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsloven §1-8, femte ledd, gir hjemmel til å fastsette byggeforbudssoner inntil 100-meter lang vassdrag. I arealdel til kommuneplan for Rissa kommune er det fastsatt slik byggeforbudssone på 50,0 meter langs Osaelva. Denne byggeforbudssonen skal ivareta natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser. Denne eiendommen har tidligere vært bebyggt, og det er i område mye annen bebyggelse som ligger like nært vassdraget. En kan ikke se at det er noen natur-, kulturmiljø eller friluftsinnteresser som blir berørt av tiltaket. Fordelen med å gi dispensasjon, er at tiltakshaver får anledning til å gjenoppbygge bolig på sin eiendom.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 50,0 metersonen langs vassdraget Osaelva for å kunne oppføre bolig som omsøkt.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) og kommuneplanens arealdel for Rissa gis tillatelse til oppføring av enebolig på 129,0 m² BRA som omsøkt.
 - Hvis det under byggearbeidene gjøres oppdagelser som tilsier at grunnen består av bløte masser skal arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles, og det må foretas en ny vurdering av grunnforholdene.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d](#).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Anne Lise Sætre

ingeniør byggesak

Plan

Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no

Tlf: 95924148

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2019/4852

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

Helge Åsmund Lillemo

Sverre Stormo

Intern kopi:

Geir Løkken