



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/1900

Dato: 16.10.2019

Byggesak - Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Dispensasjon kommuneplanens arealdel

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/Arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommuneplanens arealdel avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13.

Begrunnelse for avslag:

- Formålet i planen blir vesentlig tilsidesatt som følger av tiltaket.
- En dispensasjon vil kunne medføre vesentlig fare for presedens, og presedens kan på sikt føre til ekstra belastning på økosystemet (naturmangfoldloven § 10).

Oppsummering:

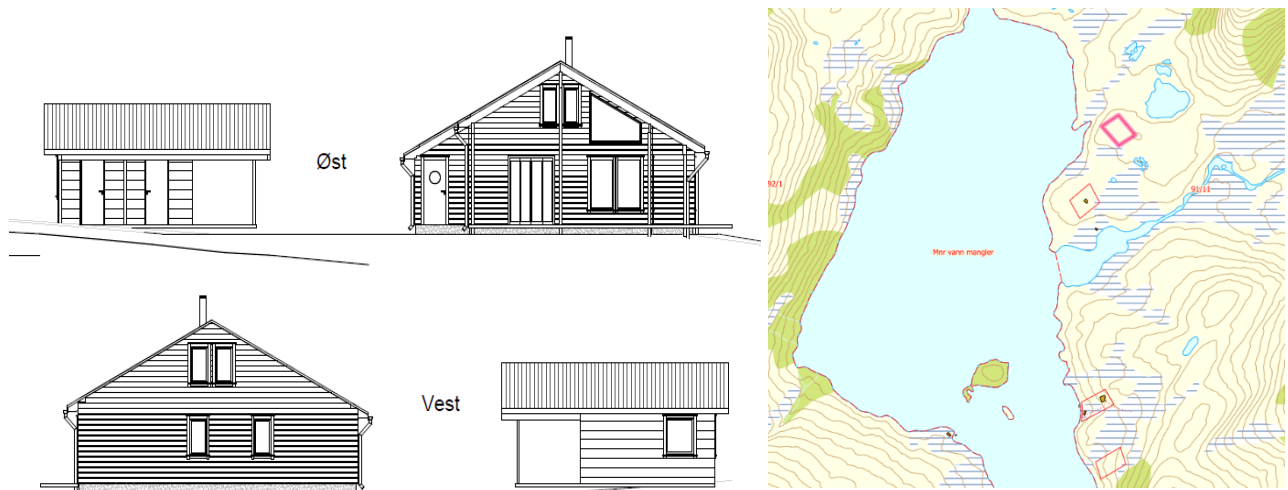
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med oppføring av fritidsbolig og uthus. På grunn av at tiltaket er i strid med avsatte formål og strandsone, må saken dispensasjons behandles.

Tiltaket anses å medføre at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt. Dette på bakgrunn av faren for presedens, samt også de konsekvensene for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap tiltaket kan medføre. Det er ikke funnet at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en bygge- og dispensasjonssøknad på oppføring av en fritidsbolig og et uthus/bod ved Vollavatnet med gbnr. 91/13.

Eiendommen ligger innenfor et LNF-område med bygge- og delingsforbud i kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune, samt at tiltakene kommer innenfor den tillatte avstand til strandsonen på 50meter til Vollavatnet. I tillegg ligger eiendommen innenfor et område som er registrert som et nedslagsfelt for drikkevannskilde i overnevnte plan. Det søkes derfor om dispensasjon i den sammenheng, jf. plan- og bygningsloven §19-1.



Som begrunnelse for dispensasjon:

«Det søkes dispensasjon fra formålet avsatt i plan, samt arealdelens bestemmelse om minimumsavstand 50m til vann, med følgende begrunnelse.

Hytten slik den er vist på vedlagt situasjonsplan har en avstand til Vollavannet på ca. 43m. Hytten kan trekkes lengre sør/øst slik at avstand blir mer enn 50m, men grunnet at terrenget stiger i denne retningen vil dette medføre at hytten kommer noe høyere i terrenget og nærmer seg toppunktet for denne eiendommen.

Vi ønsker at hytten kan ligge litt skjult bak det høyeste punktet når en kommer gående fra sør/øst retning. (fra den retningen en normalt kommer fra i dette området).»

Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Mattilsynet og Fovsen Njaarke sijte (Fosen Reinbeitedistrikt) for uttalelse.

Trøndelag Fylkeskommune:

Fylkeskommunen mener det ikke bør innvilges dispensasjon for oppføring av hytte på eiendommen 91/13, da eiendommen ligger innenfor nedslagsfelt for drikkevann og at det bør legges til rette for at drikkevannsressursene best mulig beskyttes.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap. En dispensasjon som omsøkt kan medføre presedens for lignende saker i området. Fylkesmannens faglige tilrådning er at det ikke gis dispensasjon til omsøkte tiltak, og ber kommunen om å styre hyttebygging til områder avsatt til formålet. Fylkesmannens Reindriftavdeling fraråder dispensasjon i saken, og vil vurdere å reise klage om det gis dispensasjon. Dette vil bidra til presedensvirkninger og en «bit for bit-utbygging», som vil være spesielt uheldig for Fovsen Njaarke sijte. Fosen reinbeitedistrikt er spesielt utsatt, og det må derfor gjøres en helhetlig samlet vurdering i slike saker.

Mattilsynet:

Ikke mottatt uttalelse.

Fovsen Njaarke sijte (Fosen Reinbeitedistrikt):

Fovsen Njaarke sijte er negativ til oppføring av en fritidsbolig ved Vollavatnet. De mener at en praksis med dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel gir en uforutsigbar forvaltning av beiteområder, og spesielt innenfor minimumsbeite vinterbeite. For forutsigbarhet og en best mulig forvaltning av beiteområder, må oppføring av fritidsbebyggelse skje i tråd med kommuneplanens arealdel. Fovsen Njaarke sijte vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak i saken.

Uttalelsene er vedlagt i sin helhet.

Tiltakshaver har i etterkant av de overnevnte høringsuttalensene hatt muligheten å kommentere disse. Dette ligger som vedlegg i saken.

Dispensasjon:

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 dispensasjonssøknad.

Vurdering:**Kommuneplanens arealdel:**

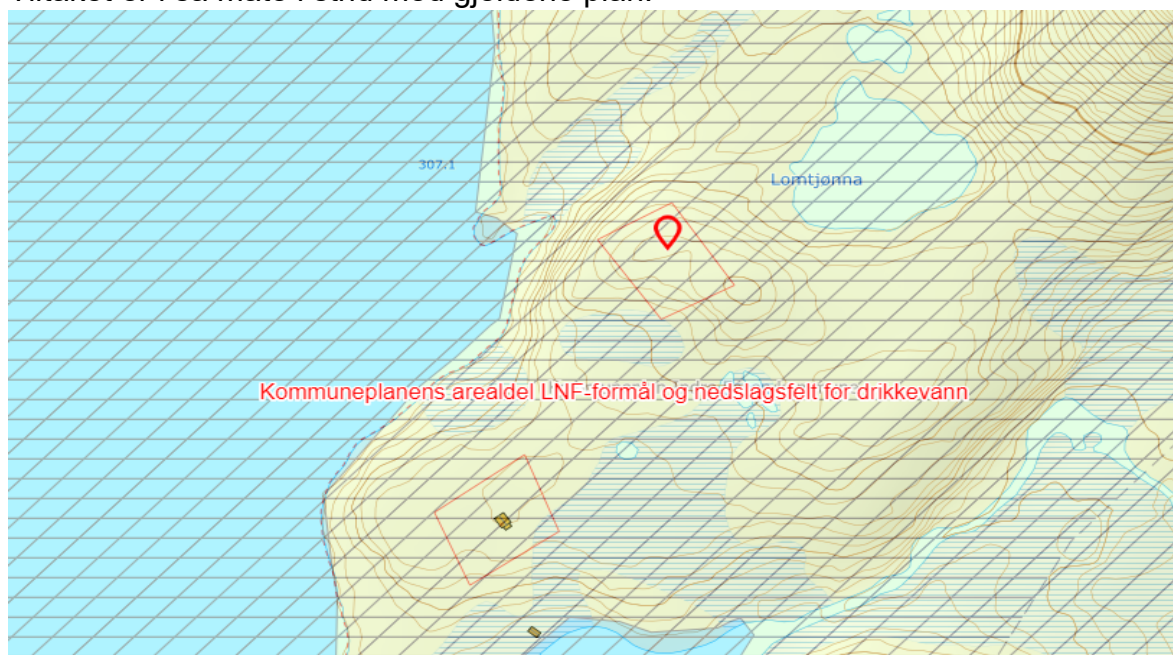
Det ble i 2013 fradelte 4 hyttetomter fra gbnr. 91/1, og hvor en av disse omfattes i denne saken. Fradelingsaken ble ikke sendt på høring, da det ble vurdert den gang for å være i tråd med en disposisjonsplan fra 1970.

Tiltakshaver har redegjort for hvorfor det er ønskelig å oppføre fritidsbolig med bod/uthus, og hvilken tilknytning de har til område og hvordan de benytter seg av fjellområdet.

Vurderingene i saken gjøres opp imot gjeldene lover, planer og bestemmelser, og andre faktorer skal i utgangspunktet ikke legges vekt på.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, som sier blant annet; «*Ny spredt bolig-, ervervs, og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring tillates ikke. Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen.*»

Tiltaket er i så måte i strid med gjeldene plan.



På østlig side av Vollavatnet er det registrert 4 hyttetomter, hvorav 2 av inneholder bebyggelse. Et søk i bildearkivet viser at disse er blitt etablert før 2006 og mest sannsynlig mye tidligere.

I denne saken opplyses det av søker at det planlagt fritidsbygget og uthuset har et samlet bebygd areal (BYA) på 145m², og kan i så måte anses for å være av en viss størrelse. I utgangspunktet er tiltaket planlagt plassert ca. 43meter fra Vollavatnet. Man er av den oppfatning at selve tiltaket ikke vil medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen, da tiltakshaver i tillegg har uttrykt at det er mulig å flytte tiltaket slik at det ligger utenfor 50meters sonen som er gjeldene for området.

Men siden området kan anses som ikke særlig utbygd, vil faren for presedens være til stede da fritidsbygging i slike områder oppfattes som attraktivt.

Reinbeiteområdene på Fosen er under stort press for tiden, og deres interesser bør tillegges betydelig vekt. Det bør også tillegges vekt at eiendommen ligger innenfor avsatt nedslagsfeltet for drikkevannskilde i kommuneplanens arealdel.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres i henhold til dette:

- **Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)**

Kommunen kjenner til at området blant annet er merket som både høstvinterbeite og vinterbeite, jfr. registreringer i naturbasen. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken.

- **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok. Det opplyses i søknaden at hytten og uthuset har et samlet bebygd areal på 145m², og kommunen anser at tiltaket kan føre til negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer dermed til anvendelse i denne saken.

- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

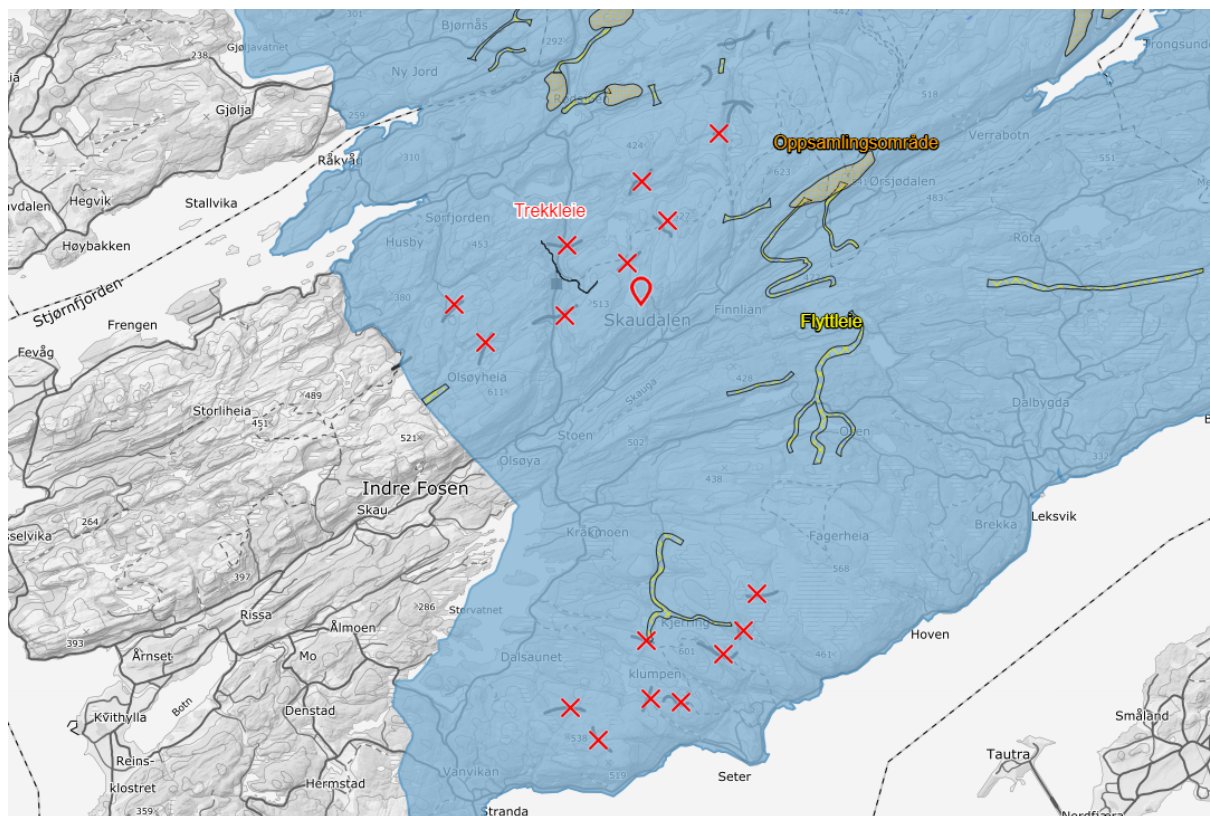
Det omsøkte tiltak kan medføre presedens. Ved å dispensere fra kommuneplanens arealdel og avsatte formål, kan det på sikt føre til flere lignende saker og dermed økt belastning på slike områder. Slik vurderes det derfor at tiltaket kan være i strid med naturmangfoldloven §10.

- **Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

- **Naturmangfoldlovens §12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.



Kilde: www.kilden.nibio.no

Det opplyses at det ikke skal gjennomføres vesentlig terrenginngrep i forbindelse med oppføring av hytten og uthuset. Man kan vurdere at tiltaket ikke medfører konsekvenser i selve grunnen og er i så måte reversibel. I tillegg har tiltakshaver redegjort for hvordan en mulig løsning med tanke på at området er registrert som et nedslagsfelt for drikkevann. Dette bør anses som positivt, og viser blant annet at man ønsker å ivareta området på en best mulig måte. Dette fremgår i redegjørelsen som er vedlagt i saken.

En oppføring av fritidsbolig og uthus, vil få noe økt trafikk i området. Da spesielt i en byggeperiode. Eiendommen ligger ca. 450meter fra en etablert demning med tilhørende tekniske installasjoner (kraftanlegg), som kommunen i sin tid gav byggetillatelse til.

Samlet sett anses ikke fordelene med å gi dispensasjon klart større enn ulempene ved å oppføre fritidsbygg og uthus på eiendommen. Vilåårene for å kunne gi dispensasjon vurderes derfor ikke å være tilstede.

Vedlegg

- 1 91/13 - søknad om dispensasjon
- 2 91/13 - tegninger
- 3 91/13 - kart
- 4 Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Fylkeskommunens uttalelse
- 5 Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - uttalelse
- 6 Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - uttalelse
- 7 2019-09-15 Byggesak – Vollavatnet – gbnr. 91-13 – Fritidsbolig - Kommentarer til oversendte tilsvar - Sign
- 8 Vedlegg - Tilsvar Aud Inger Ersøy Olsen 2019-09-15