



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2019/5161

Dato: 18.10.2019

Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - utleiehytte - dispensasjon fra LNF-formål

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område i arealdel til kommuneplan for tidligere Leksvik kommune for å oppføre utleiehytte og vei fram til denne på eiendommen gbnr. 263/1 som omsøkt.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 gis tillatelse til oppføring av utleiehytte på 100,0 m² BRA og tilhørende veiforbindelse på eiendommen gbnr. 263/1 som omsøkt med følgende vilkår:
 - Før arbeidene kan igangsettes må det innsendes erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av grunnarbeider. Det må også følge en oppdatert gjennomføringsplan.
 - Før bygningsarbeidene kan igangsettes må det foreligge tillatelse fra Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 6838.
 - Parkeringsareal må utføres i henhold til situasjonskart innsendt 18.oktober 2019.
 - Det forutsettes at tiltaket ikke må være til hinder for framtidig skogsdrift, og at beite- og sankelagets interesser er ivaretatt.
 - Denne dispensasjons- og byggetillatelsen gjelder kun for utleiehytten og veiføring til denne. Dersom det tenkes oppsatt naust, krever det at det innsendes egen søknad for dette.
 - Hvis det under arbeidene oppdages spor etter eldre aktivitet, må arbeidene umiddelbart stanses og Sametinget og Trøndelag fylkeskommunen må varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

Ansvarlige foretak/tiltakshaver 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.

Oppsummering:

Eier av gbnr. 263/1 søker om å få oppføre utleiehytte på 100,0 m² BRA med tilhørende veiforbindelse på sin eiendom ved Litlvatnet.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål med generelt bygge- og delingsforbud i gjeldene plan.

Saken er sendt på høring til overordnet myndighet.

Trøndelag fylkeskommune har uttalt at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, og anbefaler med bakgrunn i dette at det ikke bør gis dispensasjon for tiltaket.

Etter en samlet vurdering i saken, kommer en allikevel fram til at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er tilstede. Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonen innvilges og at byggetillatelse gis.

Saksutredning:

Eier av gbnr. 263/1 søker om å få oppføre utleiehytte med tilhørende veiforbindelse på sin eiendom ved Litlvatnet. Eiendommen ligger innenfor LNF-område med generelt bygge- og delingsforbud i kommuneplanens arealdel for tidligere Leksvik kommune.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden er anført at hytte skal benyttes til utleie i forbindelse med jakt og friluftsliv, samt i forbindelse med skjøtsel av skogen i området. Dette for å styrke næringsgrunnlaget til landbrukseiendommen. Bygget er knyttet til en gammel seterplass. Avstanden til Litlvatnet er 55 meter, noe som vil bidra til å bevare det vassdragsnære biologiske mangfoldet, verne bebyggelsen mot flom og sikre tilgjengeligheten for allmennheten.

Naboer er varslet på lovbestemt måte.

Det er levert erklæring om ansvarsrett for følgende ansvarsområder i tiltaket:

	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK, PRO	Fritidsbolig	1	Kolbjørn Balvold
UTF	Tømrer- og betongarbeider	1	Tømrer Olsen og Sæther AS

Høringsuttalelser:

Saken er sendt på føring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har ingen merknader til at det gis dispensasjon, men minner om at det må søkes om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 6838.

Sametinget har vært på befaring på området. De påviste ingen nye automatisk freda samiske kulturminner i eller i nærhet av tiltaksområdet. Sametinget har derfor ingen innvendinger til tiltaket, men skriver at det i noen tilfeller likevel kan finnes spor etter eldre aktivitet. Dersom det under arbeidene skal oppdages slike, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen.

Trøndelag fylkeskommune mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi

en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldene arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Landbruksavdelinga til fylkesmannen forutsetter at tiltaket ikke blir plassert slik at det vil være til hinder for framtidig skogsdrift, og at beite- og sankelagets interesser er ivaretatt. Videre anfører de at parkeringsplassen som planlegges er forholdsvis stor, og deres faglige råd er å redusere arealet på parkeringen slik at terrenginngrepet reduseres, og at en i større grad ivaretar beiteinteressene i området. Fylkesmannens øvrige avdelinger har ingen vesentlige merknader.

Høringsuttalelsene i sin helhet vedlegges saken.

Vurdering:

Det er ikke innsendt erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av grunnarbeider. Av søknad framgår at det er tenkt støpt plate på mark og terrenginngrepet blir i så måte beskjedent. Det må allikevel gjøres noe grunnarbeid, og det må derfor innsendes erklæring om ansvarsrett fra firma som har kompetanse på dette fagområdet.

Litlvatnet er på sommers tid en mye brukt badeplass. Området som benyttes av allmennheten blir imidlertid ikke berørt av tiltaket. Søker opplyser også om at han vil bevare skogen mellom utleiehytten og badeplassen slik at området ikke føles privatisert.

Vurdering av fylkeskommunens uttalelse:

Trøndelag fylkeskommune mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, da dette kan føre til undergraving av gjeldene arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Kommunen er enig i denne argumentasjonen, men i planarbeid er det ikke mulig å forutse alle framtidige scenario, og det er derfor nødvendig med en «sikkerhetsventil», altså muligheten for å dispensere i de tilfellene hvor forholdene ligger til rette for det. Utleiehytta er tenkt som et bidrag til å styrke næringsgrunnlaget til landbrukseiendommen, og kommunen mener dette bør vektlegges. Bygget vil i tillegg være knyttet til en gammel seterplass.

Vurdering av landbruksavdelinga til Fylkesmannen sin uttalelse:

Landbruksavdelinga til fylkesmannen påpeker at parkeringsplassen som planlegges er forholdsvis stor, og deres faglige råd er å redusere arealet slik at terrenginngrepet reduseres, og at en i større grad ivaretar beiteinteressene i området. Saksbehandler har vært i kontakt med tiltakshaver som forklarer at parkeringsarealet aldri var tenkt så stort som det framgår av opprinnelig situasjonskart. Det er i den forbindelse innsendt nytt situasjonskart, datert 18.10.2019, som viser ny løsning. Det skal ikke

være parkering sør og vest for hytta, men heller i retning nord. Arealet er også betraktelig redusert. Den nye løsningen fører til minimalt terrenginngrep. Med den nye parkeringsløsningen vurderes det at fylkesmannens faglige råd er hensyntatt.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

I henhold til Naturmangfoldloven § 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 ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er 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 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne 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.

I denne konkrete saken kommer en fram til at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket kommer ikke i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Bygget vil være tilknyttet en gammel seterplass, og ønsket vei vil gå langs eksisterende veitrasé fra tomta og til eksisterende bilvei. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltaket vil bidra til å styrke næringsgrunnlaget til landbrukseiendommen, i tillegg kan hytta benyttes i forbindelse med skjøtsel av skogen i området. Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og dispensasjon kan dermed gis.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vedlegg

- 1 Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - fritidsbolig - søknad om dispensasjon
- 2 263/1 - kart
- 3 Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - fritidsbolig - tegninger
- 4 Johan Langås. Korrigerte skjema
- 5 Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - fritidsbolig - uttalelse
- 6 Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - fritidsbolig - uttalelse
- 7 Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - fritidsbolig - uttalelse
- 8 Langåsseterveien - gbnr. 263/1 - fritidsbolig - uttalelse
- 9 263/1 - situasjonskart som viser ny parkeringsløsning