



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2019/6963

Dato: 24.02.2020

Byggesak - Skaugdalsveien 147 - gbnr. 120/60 - bolig - bruksendring - dispensasjon fra LNF-formål

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon LNF-formålet i gjeldene plan, samt dispensasjon fra byggteknisk forskrift (TEK17) for å gjøre bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig på eiendommen gbnr. 120/60 som omsøkt under følgende forutsetning:
 - Når kommunal avløpsledning i området er klar til å tas i bruk, må eiendommen koples til denne.

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.

Oppsummering:

Eier av gbnr. 120/60 søker om bruksendring for eksisterende fritidsbolig til bolig.

Eiendommen omfattes av arealdel til kommuneplan for tidligere Rissa kommune, og området er avsatt til LNF-formål hvor det i utgangspunktet er et generelt bygge- og delingsforbud.

Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen har uttalt seg negativt til saken, men kommunedirektøren tilrår allikevel at dispensasjonssøknaden innvilges da bosettingshensyn bør tillegges vekt.

Saksutredning:

Det søkes om bruksendring fra fritidsboligen på gbnr. 120/60 til helårsbolig. Tiltaket krever dispensasjon fordi eiendommen omfattes av LNF-formål i arealdel til kommuneplan for tidligere Rissa kommune, hvor det er et generelt bygge- og delingsforbud.

Fritidsboligen har et samlet bebygd areal (BYA) på 120,0 m². Det søkes også dispensasjon fra byggeteknisk forskrift (TEK 17) da fritidsboligen er av eldre årgang, og dermed ikke innfrir kravene i TEK17 i sin helhet. Dette gjelder;

- **Krav til romhøyde** – kjøkkenareal har takhøyde på 2,07m, mot kravet som er på 2,40m. Også kravet om romhøyde i rom for kortvarig opphold (i dette tilfellet: entre og bad) blir ikke innfridd. Takhøyden er også her på 2,07m, mot kravet som er på 2,20.
- **Krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse** – kravet vil være vanskelig å oppfylle uten større ombygging og kostnader.
- **Krav til dør, port og lignende** – fritidsboligen fyller ikke kravet for størrelse på dører innendørs. Kravet i TEK17 sier at fører skal ha fri høyde på minimum 2,0m, og fri bredde på 0,76. Fritidsboligen har fri førhøyde på 1,83 og bredde på 0,6 (soverom) og 0,7 (bad).

Ut over disse punktene oppfyller fritidsboligen kravene i TEK17, som blant annet går på sikkerhet ved brann.

Det opplyses om at fritidsboligen er utbedret med nytt tak, nye vindu og er etterisolert de siste årene.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Eiendommen er tilknyttet Rissa vannverk og har per i dag privat avløpsløsning i form av kloakk- og overvannskum.

Høringsuttalelser:

Statens vegvesen:

Statens vegvesen har kommet med sin uttalelse i forbindelse med at det har blitt søkt om endret eller utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveien og til eiendommen gbnr. 120/60. De uttaler at Trøndelag fylkeskommune nylig har vedtatt nye holdning- /funksjonsklasser knyttet til fylkesveiene. Fv. 720 har på denne strekningen funksjonsklasse C, hvilket innebærer at deres holdning til utvidet bruk av avkjørsler er streng.

Statens vegvesen skriver videre at de er kritiske til dispensasjoner i LNF-områder, og at en bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig på gbnr. 120/60 vil utfordre de rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det er samfunnsøkonomisk og miljømessige ulønnsomt å tilrettelegge for spredt boligbygging.

Eiendommen ligger ca. 4 km fra nærmeste skole, barnehage og butikk og andre steder med offentlig tjenestetilbud. Beboerne vil dermed være avhengig av å bruke fylkesvegen som transportåre til de fleste daglige aktiviteter. En ny bolig her vil videre utløse behov for skoleskyss (sikringskjøring), eventuelt areal til kollektivholdeplass etc. Det vil dessuten sannsynligvis skje en økning av fotgjengere og syklistene på langs og på tvers av fylkesvegen, noe som er trafiksikkerhetsmessig uheldig. Gode og trafiksikre løsninger for myke trafikanter er vanskelig å få til, og myke trafikanter blir som regel skadelidende ved sammenstøt.

Når det gjelder vurdering av tilstanden til den omsøkte avkjørselens skriver Statens vegvesen at siktkravene er tilfredsstillende ved dagens situasjon.

Konklusjonen til Statens vegvesen er at de ikke vil påklage et eventuelt vedtak om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, da det kun gjelder en bolig, men likevel vil fraråde det.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen skriver at det kan oppstå interessekonflikter mellom boligeier og landbruket ved at tiltaket grenser til dyrka jord. De har faglig råd om å vurdere nærmere hvor stor disse ulempene vil være og vektlegge dem i forbindelse med den endelige behandlingen av saken.

Med bakgrunn i at tiltaket ikke berører nasjonale eller vesentlige regional landbruksinteresser har de for øvrig ingen avgjørende merknader til saken.

Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen viser til de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging der utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, og reduserer transportbehovet.

Omsøkte bolig ligger langt fra eksisterende skole og servicefunksjoner og vil derfor utfordre kommunens tjenestetilbud og transport.

Ut fra overnevnte anbefaler ikke Trøndelag fylkeskommunen omsøkte bruksendring.

Alle uttalelsene i sin helhet vedlegges.

Vurderinger:

Avløp:

Det er lagt kommunale avløpsledninger i området, men det mangler fortsatt pumpestasjoner, noe som betyr at det foreløpig ikke går an å koble seg på den kommunale ledningen. Prosjektet med pumpeledninger langs denne strekningen skal ut på anbud nå i vår, og eiendommen bør koble seg på denne når det er klart for det. Fram til da benytter de eksisterende avløpsløsning.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging:

Både Fylkeskommunen og Statens vegvesen er kritiske til en dispensasjon/bruksendring som omsøkt da de mener at de rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging blir utfordret. Det er allerede en god del spredt boligbebyggelse i Føll-grenda, og kommunen vurderer derfor at en dispensasjon i denne saken heller vil styrke grenda.

Statens vegvesen peker på at eiendommen ligger ca. 4 km fra nærmeste skole, barnehage og butikk og andre steder med offentlig tjenestetilbud. Beboerne vil dermed være avhengig av å bruke fylkesvegen som transportåre til de fleste daglige aktiviteter. Mange av barna som bor i bygdas store boligfelt, som for eksempel i Kvithyll-området, har tilsvarende lang skolevei. Det er i dag en del småbarnsfamilier som er bosatt i Føll-grenda, og fordi skoleveien er over 4 km lang, har barna krav på skoleskyss. Strekningen som er uten gang- og sykkelvei vurderes å være oversiktlig, og fartsgrense er satt 60 km/t.

Eventuelle ulemper for landbruket:

Ulempen ved en bruksendring vil være at nabogård får økt trafikk på sin avkjørsel og nært tunet. Det er imidlertid ikke kommet noen merknader til dette på nabovarslet. Videre kan det oppstå interessekonflikter mellom boligeier og landbruket ved at tiltaket grenser til dyrka jord. Dette kan for eksempel være på grunn av støy og lukt. En vurderer at ulempene ikke vil bli større for denne boligen enn for de andre boligene i området, og at disse dermed må kunne tolereres.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Enkelt søk i naturbase finner ingen relevante registreringer. 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 fører til presedens. Prinsippet anes derfor ikke å være relevant for saken.

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 verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dette beror på at eiendommen allerede er opparbeidet og bebygd. Etter en samlet vurdering kommer en også fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Eksisterende grend vil bli styrket ved at det gis dispensasjon. Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for tidligere Rissa kommune, er at kommunen skal utvikle attraktive og levende tettsteder og grender som mange innbyggere vil bo, arbeide og oppholde seg i, og som også tiltrekker seg nye innbyggere og besøkende. Et av de viktigste tiltakene for å kunne gjøre nettopp dette, er å tilrettelegge for bo-muligheter i grender hvor det er hensiktsmessig.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

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