

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

BYGGESAK - SØRNESODDEN - GBNR. 83/17 - FRITIDSBOLIG - DISP. FRA PBL. §1-8

Vedlegg

- 1 83/17 - situasjonskart
- 2 Sørnesodden - gbnr. 83/17 - fritidsbolig - uttalelse
- 3 Sørnesodden _ gbnr. 83_17 _ fritidsbolig _ uttalelse Fylkesmannen

Sakens bakgrunn og innhold:

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om oppføring av fritidsbolig på 82m² BYA på eiendommen gbnr.83/17. Tiltaket plasseres innenfor 50 meter beltet fra Storvatnet hvor det i utgangspunktet er byggeforbud og anses derav å være i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og byggeforbud innenfor 50-meters beltet jf. plan- og bygningsloven § 19-1 og §1-8. Tiltakshaver ønsker å oppføre fritidsboligen på en allerede bebygd eiendom. Eiendommen inneholder i dag et uthus/lager som har blitt brukt som opphold i sommersesongen. Rissa kommune ga i 1991 tillatelse til oppføring av fritidsbolig og uthus på denne eiendommen. Det var kun uthuset som ble oppført den gangen, og nå ønsker tiltakshaver å bygge fritidsboligen.



Figur 1. Oversiktskart. Eiendommens beliggenhet er markert med rosa (midt i kartet).

Som begrunnelse for dispensasjonen er et oppgitt at tiltakshaver har ønske om å oppføre hytte på eiendommen, da eiendommen kun inneholder uthus.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til 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, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Mattilsynet avd. Fosen for uttalelse. Hovedinnholdet i uttalelsene er gjengitt under.

Fylkesmannen:

Miljøvern

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 83/17 i Rissa kommune. Omsøkte tiltak er lokalisert i strandsonen til Storvatnet på en tomt som allerede er bebygd. Omsøkte tiltak vil medføre bebyggelse nærmere strandsonen. Fylkesmannen vurderer at omsøkte fritidsbolig bør trekkes bak eksisterende bebyggelse, mot adkomstveien, for å unngå ytterligere privatisering av strandsonen.

Samfunnssikkerhet

Den aktuelle søknaden befinner seg i en aktsomhetssone for flom. Våre aktsomhetskart er definert ut fra beregninger av terrenghelning og er ikke basert på feltundersøkelser. Pbl. § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Hva som anses som tilstrekkelig sikkerhet vurderes på bakgrunn av formålet med tiltaket. I henhold til byggeteknisk forskrift TEK 17, stilles det ulike krav for henholdsvis naust og bolig/fritidsbolig. Dersom det er mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak, kan kommunen dispensere, men da med vilkår om at tiltakshaver hensyntar naturforholdene. Videre viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom, og anbefaler at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i behandling av søknaden.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til ovenfornevnte merknader og anbefaler kommunen å trekke omsøkte fritidsbolig lengre fra strandsonen.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune. *Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 83/17. Tiltaket vil ikke endre dagens situasjon vesentlig og fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte oppføring av hytte. Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Vi ber om at dette formidles til den som skal gjennomføre arbeidet.*

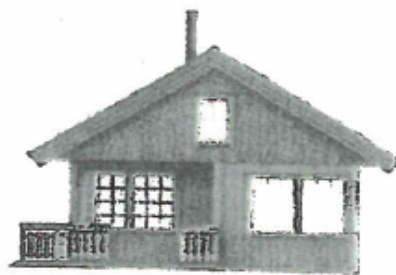
Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

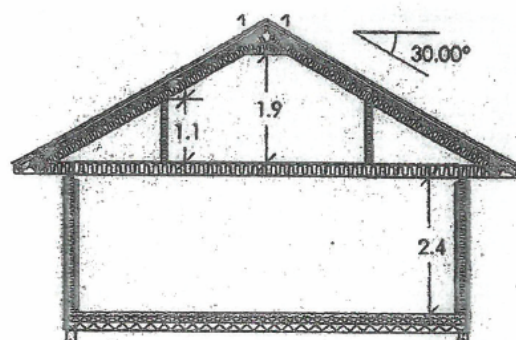
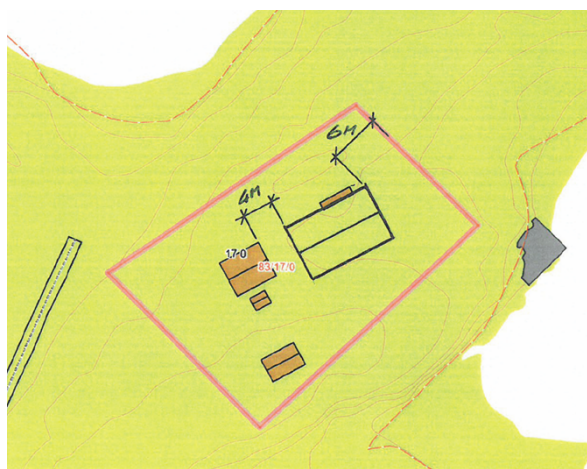
Mattilsynet: (utdrag)

Det er vurdert tidligere at det er uheldig med ytterligere utbygging rundt Storvatnet nettopp fordi det er en drikkevannskilde. Drikkevannsforskriften forbyr forurensning av vannforsyningssystem (også råvannskilde) dersom det kan medføre økt fare for det. Området rundt Storvatnet er et populært fritids og rekreasjonsområde og det forventes at det vil bli mye brukt. Med tanke på tidligere historikk og meklingsmøtet i mai 2016, er Mattilsynet sterkt kritisk til at det gis tillatelse til oppføring av en fritidsbolig ved Storvatnet. Det vises til hva som ble oppnådd under meklingsmøtet i mai 2016. Denne saken kan lett føre til presedens for nye byggesaker. I så fall kan dette føre til at Mattilsynet velger å benytte seg av innsigelse i neste omgang.

Vurdering:



Det som taler for en dispensasjon i denne saken er at tiltaket anses ikke å medføre vesentlig økt privatisering ut over allerede etablerte forhold. Dette beror på at ny bebyggelse ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse.



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)

Ved søk i Naturbase er det ikke funnet naturtyper eller arter i nærheten av tiltaket. Dette er et lite tiltak på allerede bebygd eiendom, så kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.

Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok. Det omsøkte tiltaket er forholdsvis lite, og kommunen anser at tiltaket ikke fører til negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse i denne saken.

Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saken gjelder et lite tiltak på allerede bebygd eiendom. Det er ikke funnet særlig naturmangfold på eller i nærheten av eiendommen ved søk i Naturbase. Tiltaket vurderes derfor å ha liten påvirkning på økosystem og/eller arter.

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.

Eiendommen er allerede bebygd og dagens situasjon endres ikke i vesentlig grad ved oppføring av fritidsbolig. Hensynet til LNF-formålet i kommuneplanens arealdel anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

I utgangspunktet vil en hver oppføring av fritidsbolig/enebolig rundt Storvatnet være uheldig, i forhold til Storvatnet som drikkevannskilde og i tillegg også være i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. En viss fare for presedens vil det også være ved å gi dispensasjon til oppføring av fritidsbolig rundt Storvatnet, men man anser dette som lite sannsynlig at det fører til presedens da de aller fleste eiendommene allerede er bebyggt. I dette tilfellet bør man kunne gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da eiendommen allerede er bebyggt med uthus og med tanke på at det er gitt en tillatelse tidligere til oppføring av fritidsbolig. Det vil være lite hensiktsmessig at eiendommen kun skal inneholde uthus/lager. Det bør derfor kunne gis dispensasjon i denne saken.

I forhold til drikkevannskilden, kan man ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige negative konsekvenser for denne. Dette fordi aktiviteten som følge av tiltaket, hvis man ser bort fra selve byggeprosessen, ikke vil endre seg vesentlig. I tillegg skal det ikke legges inn vann i fritidsboligen.

Oppsummering:

Det anbefales at det gis dispensasjon.

Rådmannens innstilling:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på 82m² på eiendommen gbnr. 83/17 som omsøkt. Indre Fosen kommune gir også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 til det omsøkte tiltaket. Tillatelsene gis på følgende vilkår:

- *Det tillates ikke innlagt vann i hytta.*
- *Det må etableres toalettløsning uten avløp (f.eks. forbrenningstoalett, biologisk toalett).*

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket anses ikke å medføre at hensynet til kommuneplanens arealdel eller pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket får heller ikke vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Til orientering minner vi om følgende:

- *Alt arbeid skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.*
- *Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer.*
- *Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-1.*
- *Bygningen eller del av den må ikke brukes til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.*