



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2021/738

Dato: 26.03.2021

Byggesak - Helsetveien - gbnr. 27/9 - fritidsbolig - Disp.kommuneplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §19-2](#), gis det dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel for eiendommen med gbnr. 27/9 i forbindelse med oppføring av fritidsbolig.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §20-2](#), gis det tillatelse til å oppføre fritidsbolig på 96m² på eiendommen med gbnr. 27/9 som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - a. Det forutsettes at det ikke skal etableres adkomstvei til eiendommen.
 - b. Det forutsettes at det ikke skal gjennomføres vesentlige terrenginngrep.
 - c. Ved etablering av en løsning for vann og avløp som medfører utslipp, må det søkes om utslippstillatelse.

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

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:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med oppføring av fritidsbolig. På grunn av at det ikke er tillatt med bygging til annet formål enn landbruk i områder som er avsatt til LNF-formål, må saken behandles med dispensasjon.

Trøndelag Fylkeskommune har i sin uttalelse kommet med faglig råd om ikke å innvilge dispensasjon, da oppføring av fritidsboligen vil medføre større terrenginngrep og endring av landskapets karakter. I tillegg vil det kunne skape uheldig presedens i liknende saker.

Eiendommen ble fradelte til fritidsformål i 2018, og man er av den oppfatning at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunedirektøren anbefaler at det gis dispensasjon som omsøkt.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt søknad på oppføring av fritidsbolig på 96m² ved overnevnte eiendom. Eiendommen ble i fradelte til fritidsformål i 2018.

Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, hvor bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. Det søkes dispensasjon i den sammenheng, jf. [plan- og bygningsloven §19-1](#).



Høringsuttalelser

Med bakgrunn i omsøkte tiltak og plassering samt formål, ble saken ble sendt på høring til Sametinget, Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag Fylkeskommune;

I sin uttalelse fremgår følgende;

«Vi kan ikke se at våre faglige råd ble ikke vurdert i den videre saksgangen fram til vedtak om fradeling. Fylkeskommunen har ikke endret syn i saken. Å oppføre fritidsbolig ca 246 moh, i et område uten bebyggelse og veiadkomst på 27/9 vil medføre større terrenginngrep og endre landskapets karakter vesentlig. En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden. Fylkeskommunen faglige råd i saken er at det ikke innvilges dispensasjon.»

Statsforvalteren i Trøndelag;

De har ingen merknader til saken.

Sametinget;

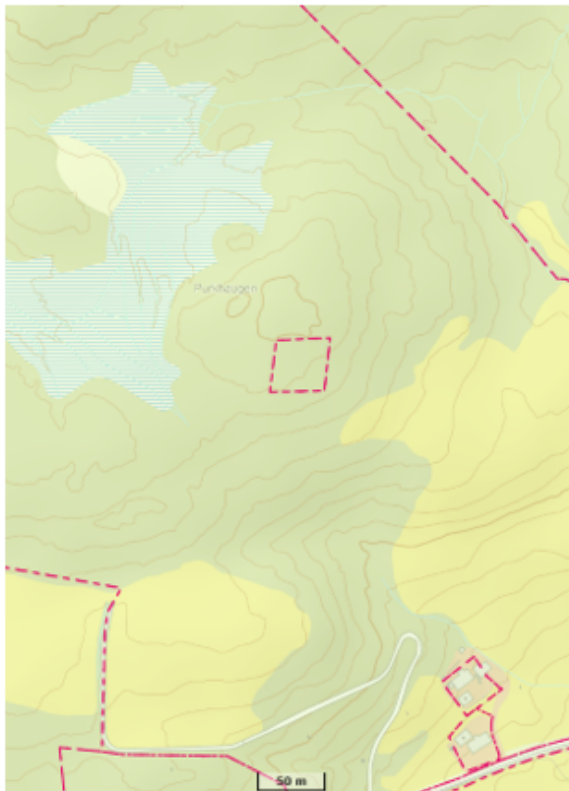
De har ingen merknader til saken.

(Uttalensene ligger vedlagt i saken i sin helhet).

Ansvarlig søker er forelagt uttalelsene, uten at det foreligger noe tilsvar.

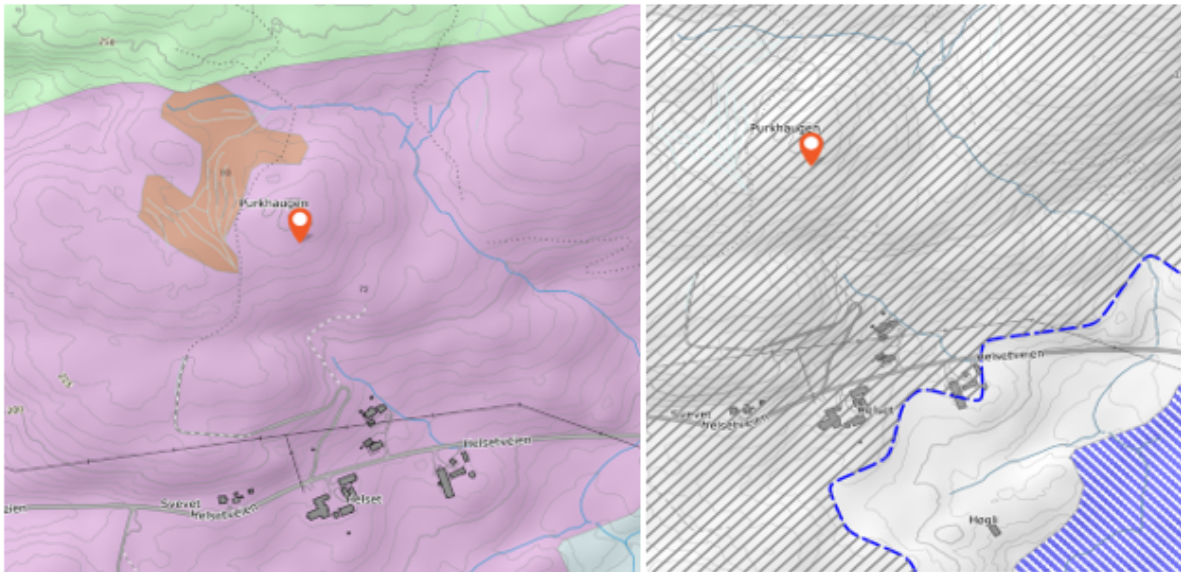
Vurdering

Det fremgår av dokumenter i saken at eiendommen ble fradelt til fritidsformål i et vedtak av 2018. Gjennom fradelingssaken er det vurdert at tiltaket ikke anses å berøre landbruksmessig. I søknaden er det opplyst om at planlagte fritidsbolig skal benytte egen brønn til vannforsyning og privat avløpsanlegg.



Grunnforhold:

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sine løsmassedatabase viser at grunnen består av *Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen*. Et område hvor det stor sett aldri finnes marin leire.



www.geo.ngu.no/kart/losmasse

Hensyn i LNF-områder:

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstyking av jordbruksareal. Gjennom fradelingsaken er dette vurdert og anses i så måte for å være ivare tatt.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

• **Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)**

Et søk i naturbasen, viser at eiendommen ligger innenfor det kartlagte området «*Esvika-Lyngåsen-Bliksåsen-Moldråsmyra*», og som beskrives som et område hvor verdien som viltområde vurderes til å være viktig og av lokal verdi. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken, og konkludere med at artene og deres leveområde ikke blir vesentlig berørt som følge av tiltaket.

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 anses 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.

Vurdering i forhold til dispensasjon fra avsatt LNF-formål:

I denne saken har man kommet frem til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fradelingen er av relativ ny dato, og situasjonen har i så måte ikke endret seg. Det fremgår ikke av hverken søknad eller tegninger at planlagte tiltak vil medføre vesentlige terrenginngrep, og heller ikke noen adkomstvei til eiendommen. Man forutsetter derfor at dette ikke er relevant, og i så måte er hensynet innenfor området ivaretatt.

En oppføring av en fritidsbolig innenfor et LNF-område er i utgangspunktet ikke heldig, da dette bør skje innenfor regulerte fritidsbolig områder, og i så måte kan dette skape presedens. Men siden fradelingen er nylig blitt gjennomført samt at situasjonen ikke har endret seg, anses hensynet i så måte for å være ivaretatt.

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper i forbindelse med planlagte oppføring av fritidsbolig på denne allerede fradelte fritidstomten. Etter en samlet vurdering, kommer man fram til at fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon vurderes å være til stede.