



IDICULA TITTO THUNDIYIL
TYHOLTVEIEN 87A
7046 TRONDHEIM

Byggesak - Drakestranda 944 - gbnr. 307/16 - vinterhage og platting - Disp.kom.plan & PBL§1-8 - Tillatelse til tiltak

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 307/16	Adresse: Drakestranda 944, 7125 Vanvikan
Ansvarlig søker: Idicula Titto Thundiyl	Arkivsaksnummer: 2021/754
Tiltakshaver: Idicula Titto Thundiyl / Seema Mathew	Saksbehandler: Stian Fallrø

Indre Fosen kommune viser til søknaden som vi mottok 26.01.21. Supplerende dokumentasjon er sendt inn 19.02.21. Søknaden gjelder en bruksendring fra tilleggsdel (vinterhage) til hoveddel og oppføring av terrasse på fritidsboligen på gårdsnummer 307 og bruksnummer 16. Det er også søkt om dispensasjon fra avsatte formål i gjeldene kommuneplan og fra [plan- og bygningsloven §1-8](#).

Vedtak

- Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra avsatte formål i gjeldene kommuneplan og fra [plan- og bygningsloven §1-8](#), slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.
- Indre Fosen kommune gir tillatelse til bruksendring av eksisterende vinterhage (fra tilleggsdel til hoveddel) samt oppføring av terrasse på fritidsboligen ved gnr. 307/ bnr. 16 som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at det ikke anses å medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen eller medføre at allmennhetens ferdsel lang sjøen begrenses ytterligere.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

Ansvarsretter

Planlagte tiltak krever ingen ansvarsrett, jf. [byggesaksforskriften \(SAK10\) §3-1](#).



*Fantastiske
Fosen*

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
6. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Det søkes om å bruksendre eksisterende vinterhage til å kunne benyttes som oppholdsrom på fritidsboligen ved eiendommen Drakestranda 944 med gbnr. 307/16. Eksisterende vinterhage har et areal på 14m² og bruksendringen vil ikke medføre endring av dette arealet. I søknaden er det beskrevet at det er behov for en oppgradering gjennom blant annet etterisolering og takutbedring. I tillegg søkes det om å kunne oppføre en terrasse på 32m² i framkant av fritidsboligen

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Seter/ Hindrum og området er avsatt til LNF-formål.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Ekstern høring

Saken er sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune uten at det foreligger merknader til saken.

Kommunens vurderinger

Ved at eksisterende vinterhage oppgraderes og bruksendres til å kunne benyttes som oppholdsrom vil kunne øke fritidsboligens funksjonalitet. Tiltakshaver har i sin søknad blant annet beskrevet at det er behov for oppdragering da det er et betydelig varmetap.

Hensynene til landbruk, natur og friluftsliv:

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområder og/eller friluftsområder. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstyking av jordbruksareal. I denne konkrete saken vurderer man at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt da tiltaket kommer på en allerede fradelt og bebygd eiendom.

Hensynene i 100-metersbeltet:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. En kan ikke se at tiltaket medfører noen ulemper på de hensynene som loven er satt til å ivareta.

Grunnforhold

I henhold til NGU sitt løsmassekart, består deler av eiendommen av *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke*. Områder der det ofte kan finnes marin leire. Det anses imidlertid at et slikt tiltaket innebærer svært begrensende terrenginngrep og laster.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Vurdering av dispensasjon

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 kommunen fram til at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen er allerede bebygd og tiltaket vil således ikke medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen eller medføre at allmennhetens ferdsel lang sjøen begrenses ytterligere. Hensynet anses i så måte for å være ivaretatt.

Fordelen med å gi dispensasjon er at eksisterende vinterhage blir oppgradert og kan benyttes som oppholdsrom gjennom en bruksendring. En oppføring av terrasse i framkant av fritidsboligen anses ikke å komme vesentlig nærmere strandsonen enn allerede eksisterende bebyggelse i området, og allmenne interesser anses i så måte ikke berørt som følge av tiltaket.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene også samlet sett.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på www.indrefosen.kommune.no .

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Klageadgang

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren, [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.

Med hilsen

Stian Fallrø
byggesaksbehandler
Plan
Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no
Tlf: 97767906

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2021/754

Du kan også kontakte oss per post til:

*Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00*

Kopi:

Seema Mathew

Intern kopi:

Geir Løkken

