



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2018/1912

Dato: 23.04.2018

- 1 262/4 - situasjonskart
- 2 262/4 - tegninger
- 3 Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - søknad om dispensasjon
- 4 Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - uttalelse
- 5 Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - uttalelse
- 6 Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - uttalelse
- 7 Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - uttalelse
- 8 Høgsvean - gbnr. 262/4- bolig/garasje - nybygg - tiltakshaveres kommentarer til innkommende høringsuttalelser
- 9 Byggesak - Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - kommunens landbruksfaglige vurdering
- 10 Byggesak - Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - kommunens skogbruksfaglige vurdering

Byggesak - Høgsvean - gbnr. 262/4 - bolig/garasje - nybygg - dispensasjon fra byggeforbud innenfor LNF-område

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbud innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel for å kunne oppføre bolig på 158,0 m² BRA og garasje på 93,0 m² BRA på eiendom gbnr. 262/4 som omsøkt.
2. Med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 første ledd, godkjennes Anders Penna og Nina Storli som selvbyggere for utførelse av mur- og betongarbeider, samt oppføring av altan og garasje.
3. Før grunn- og gravearbeider kan igangsettes, må det innsendes erklæring om ansvarsrett for fagområdet. Det må også følge en oppdatert gjennomføringsplan.

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 og tilknytningsgebyr 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:

Eiere av gbnr. 262/4 søker om å få oppføre enebolig (158,0 m² BRA) og garasje (93,0 m² BRA) på eiendommen sin.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål med byggeforbud i kommuneplanens arealdel, og tiltaket krever dermed dispensasjon.

Det er innkommet negative høringsuttalelser fra både Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune, men etter en samlet vurdering kommer rådmannen allikevel fram til at en anbefaler at dispensasjonssøknaden innvilges.

Saksutredning

Eiere av gbnr. 262/4 søker om å få oppføre enebolig (158,0 m2 BRA) og garasje (93,0 m2 BRA) på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål med byggeforbud i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er tenkt plassert på branntomta etter småbruket Høgsveet. Det har eksistert bebyggelse på tomta fra 1812 og fram til småbruket brant ned i 1970.

Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tiltaket vil bidra til økt bebyggelse og aktivitet i området Oladalen. Tiltaket vil også ha minimal påvirkning av beiteområdet, heller i positiv retning da det vil bli åpnet for mer beite og drift.

Eiendommen ligger like innenfor utløpsområde for snøskred vist på NVE Atlas.

Statens vegvesen har gitt avkjøringstillatelse til eiendommen. Det er tenkt at eksisterende vei (traktorvei) skal opprustes og benyttes som adkomst.

Det ligger til rette for å benytte eksisterende infrastruktur i området (vann, kloakk og strøm).

Tiltaket fritas fra nabovarslingsplikten da arbeidet ikke berører naboers og gjenboeres interesser, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-3.

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

	Beskrivelse av fagområdet	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker for tiltaket	1	Selbuhus Industrier AS
PRO	Bygningsutforming, plassering, mur- og betongarbeider, byggteknikk og tømrerarbeider, ventilasjon, innvendige rørarbeider og våtrom	1	Selbuhus Industrier AS
PRO/UTF	Utvendig rørarbeid	1	Tung Rør AS
UTF	Byggteknikk og tømrerarbeider, ventilasjon, rørarbeid innvendig og våtrom	1	Selbuhus Industrier AS
KONTR	Våtrom og lufttetthet	1	Tore Laugtug

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 søker tiltakshaverne om ansvarsrett som selvbygger for UTF mur- og betongarbeider, samt oppføring av altan og garasje. Det er opplyst om at nødvendig kompetanse kan sannsynliggjøres ved egen utdanning og/eller praksis, samt bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis.

Det er ikke innsendt erklæring om ansvarsrett for grunn- og gravearbeider. Dette må innsendes før arbeider innen fagområdet kan igangsettes.

Høringsuttaleser:

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE);

Sametinget har ingen merknader til saken, men minner om den generelle meldeplikten dersom kulturminner oppdages under arbeidene.

Trøndelag Fylkeskommune mener det er uheldig hvis det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og viser samtidig til de statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Fylkeskommunen råder kommunen ut i fra dette til ikke å gi dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannens landbruksavdeling mener at tiltaket både beslaglegger fulldyrka jord og innmarksbeite, og minner om den kraftige innskjerpingen av jordvernet. På bakgrunn av dette vil de anbefale at man finner fram til alternativ plassering, eller at kommunen avslår søknaden. Klima- og miljøavdelingen mener at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Fylkesmannen viser til at en bit-for-bit utbygging av boliger er uheldig fordi det over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. De peker på at omsøkte boligtomt ligger ca. 5 km fra Leksvik sentrum og ca. 3 km fra nærmeste skole, og at det ikke finnes gang- og sykkelvei langs Kråkmoveien, noe som betyr at det er en strekning på ca. 1,8 km mellom skolen/Leksvik sentrum og omsøkte bolig hvor det ikke finnes gang- og sykkelvei. Med bakgrunn i overnevnte er deres faglige tilrådning at søknaden bør avslås. Avdeling for samfunnssikkerhet påpeker at søknaden befinner seg i et område som er definert som aktsomhetssone for snøskred, og at det derfor må vurderes reell fare for snøskred, samt konsekvenser på liv, helse og materielle skader i området der det er vist som aktsomhetssone på kart.

NVE har vurdert skredfaren i området og synes etter å ha studert flybilder over området at det ikke ser ut som om eiendommen er spesielt skredutsatt, men anbefaler at en oppretter dialog med skogfagkyndig i kommunen for å få en vurdering som er basert på lokale hensyn.

Høringsuttalelsene i sin helhet vedlegges saken.

Vurdering:

Tiltakshavere er gitt anledning til å kommentere de innkommende høringsuttalelsene, og deres merknader vedlegges saken.

Fylkeskommunen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging av områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Fylkesmannen viser også til at det er uheldig med en bit-for-bit utbygging av områder. Kommunen er enig i disse argumentene, men ønsker å påpeke at det allerede finnes spredt bebyggelse i området. I dette tilfellet er det snakk om gjenoppbygging av ei branntomt og videreutvikling av en landbrukseiendom. Det ligger til rette for bruk av eksisterende infrastruktur slik som vann, avløp og strøm. Det er også tenkt å benytte/oppruste eksisterende traktorvei, slik at minst mulig areal blir berørt som følge av tiltaket. Statens vegvesen har gitt avkjøringstillatelse. Samlet sett vil tiltaket være med på å styrke den eksisterende bosettingen i Oladalen.

Fylkesmannen peker på at omsøkte boligtomt ligger ca. 5 km fra Leksvik sentrum og ca. 3 km fra nærmeste skole. Det er tilsvarende og større avstander fra flere andre boligområder i Leksvik, slik som i Dalbygda og Bergbygda. Mange av barna som bor i bygdas største boligfelt Grandehagen, har faktisk også like lang og lengre skolevei. Det faktum at det ikke er gang- og sykkelvei på om lag 1,8 km langs fylkesveien er ikke å komme unna. Denne strekningen er i midlertidig nettopp opprustet ved at det blant annet ble lagt fast dekke, og strekningen vurderes for å være oversiktlig. Veien er ikke sterkt trafikkert.

Saken er også forelagt kommunens skogfagkyndige og landbruksavdeling:

Kommunens landbruksfaglige vurdering:

Landbrukskontoret er positiv til en oppføring av bolig på landbrukseiendommen gbnr 262/4 i Indre Fosen kommune. Landbrukseiendommen har i dag ingen bebyggelse etter at denne brant ned på 1970-tallet og beites i dag av storfe fra ett bruk i nabolaget. Den nye bebyggelsen skal i all hovedsak legges på tidligere branntomt, men vil på grunn av universell utforming ta litt mer areal enn tidligere bebyggelse. Da er det snakk om mindre enn et halvt dekar mer enn tidligere bebygd areal. Infrastruktur som vei vil følge opprinnelig adkomst til eiendommens bebyggelse og ikke kreve mer bruk av jordbruksareal enn i dag. Både ny bebyggelse og vei vil ikke være i konflikt med landbruksinteresser siden jordbruksarealet er på nedsiden av vei og bygninger og ikke havner midt inni ett jordbruksareal med de ulempene det ville medført. Det er sett på alternativ plassering av bebyggelse på eiendommen, men på grunn av helling er det ingen bedre egnede steder på eiendommen for oppføring av bebyggelse. De nye eierne er innstilt på å drive arealene og ønsker bedre drift av disse enn i dag. Eiendommen ligger i ett aktivt jordbruksområde, der blant annet nær familie driver med sau og geit kun ett par kilometer unna.

Tidligere Leksvik kommune hadde for cirka ti år siden en tilsvarende sak der det ble gitt tillatelse til gjenoppføring av bebyggelse på branntomt i Tømmerdalen (gbnr 291/2). Eiendommen var i noen tiår før det leid jord. I dag driver med sau, bier og «Inn på tunet» virksomhet av de som bosette seg der. Spredt bosetting som sikrer aktiv drift av arealer er viktig både for bolyst og grendeutvikling og for drift av mer marginale jordbruksarealer i kommunen.

Kommunens skredfaglige vurdering:

Tiltaket ligger like innenfor aktsomhetskart for skred. Kommunen har foretatt en konkret vurdering av risikoen for snøskred ut fra den faktiske situasjonen, og konkluderer med at det ikke er en reell skredfare i området. Lia er ikke så bratt at det i utgangspunktet er overhengende fare for skred. Området er skogkledd, og vegetasjonen vil bidra til å minimere faren for snøskred ytterligere. Det er ingen historisk dokumentasjon eller annen kunnskap som tilsier at snøskred er et aktuelt scenario. Lokalkunnskap og vurdering av de faktiske forhold ligger til grunn for kommunens konklusjon.

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 henhold til dette:

Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kommunen kjenner ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Nede ved avkjørselen ved fylkesveien er det registrert forekomst av «tyrihjel», en karplante med særlig stor forvaltningsinteresse. Tiltaket vil

imidlertid ikke føre til negativ påvirkning på plantens leveområde. Kommunene 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 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 det snakk om gjenoppbygging av en landbrukseiendom. Spredt bosetting som sikrer aktiv drift av arealer er viktig både for bolyst og grendeutvikling og for drift av mer marginale jordbruksarealer i kommunen. Etter en samlet vurdering kommer en også fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for tidligere Leksvik 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 grendene der 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