



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2018/2501

Dato: 22.08.2018

- 1 22/7 - kart
- 2 22/7 - tegninger
- 3 Øverskottveien 35 - gbnr. 22/7 - bolig - nybygg - søknad om dispensasjon
- 4 Øverskottveien 35 - gbnr. 22/7 - bolig - nybygg - uttalelse
- 5 Øverskottveien 35 - gbnr. 22/7 - bolig - nybygg - uttalelse
- 6 Øverskottveien 35 - gbnr. 22/7 - bolig - nybygg - uttalelse

Øverskottveien 35 - gbnr. 22/7 - bolig - 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 arealdel til kommuneplan for tidligere Rissa kommune for å kunne oppføre bolig på 130,0 m² BYA og garasje på 101,0 m² BYA som omsøkt under følgende forutsetning:
 - Før oppføring av bolig kan igangsettes, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven jfr. Plan- og bygningsloven § 27-2, første ledd. Det vil i denne konkrete saken bety at det må søkes om og foreligge utslippstillatelse før bygningsarbeidene kan igangsettes.

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 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. 22/7 søker om å få oppføre bolig (130,0 m² BYA) og garasje (101,0 m² BYA) på eiendommen sin.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål med byggeforbud i arealdel til kommuneplan for tidligere Rissa kommune, og tiltaket krever dermed dispensasjon.

Det er innkommet negativ høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag vil anbefale søker å vurdere en alternativ plassering av tomta som ikke legger beslag på dyrkajord. Etter en samlet vurdering kommer rådmannen i denne saken allikevel fram til at en anbefaler at dispensasjonssøknaden innvilges.

Saksutredning

Eiere av gbnr. 22/7 søker om å få oppføre bolig (130,0 m² BYA) og garasje (101,0 m² BYA) på sin eiendom. Eiendommen ligger innenfor LNF-område med bygge- og delingsforbud i kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune. Tomta ble fradelt til boligformål i 2004, og det ble fradelt et tilleggsareal til tomta i 2017.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tomten ble fradelt hovedeiendommen og tenkt brukt til boligformål i 2004. Tomta ligger inntil en tidligere fradelt boligtomt og medfører ingen arronderingsmessige ulemper på restareal.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Det foreligger erklæring fra eier av gbnr. 23/10 om rett til oppføring av garasje inntil 1,0 meter fra felles nabogrense.

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

	Fagområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker for tiltaket	1	VS Bygg AS
PRO/UTF	Tømrer- og bygningsmessige arbeider	1	VS Bygg AS
PRO/UTF	Grunn-, VA- og betongarbeider	1	Pallin AS
PRO/UTF	VVS- installasjon	1	Ottar Grønning
KONTR	Uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet	1	LG-Bygg AS

Høringsuttalelser:

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Sametinget har ingen vesentlige merknader til saken.

Fylkeskommunen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldene planer og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Videre skriver de at omsøkte boligetablering ligger langt fra eksisterende servicefunksjoner og vil derfor utfordre kommunens tjenestetilbud og transport. Med bakgrunn i dette anbefaler fylkeskommunen at det ikke bør gis dispensasjon som omsøkt. Til sist minner de om det generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Fylkesmannens landbruksavdeling synes det er beklagelig at jord klassifisert som innmarksbeite tas i bruk til boligbygging, og vil anbefale søker å vurdere en alternativ

plassering av tomte som ikke legger beslag på dyrkajord. De har imidlertid ut fra nasjonale og viktig regionale landbruksinteresser, og det faktum at tomte ble fradelt i 2004, ingen avgjørende merknader til saken. De andre avdelingene til fylkesmannen har ingen vesentlige merknader.

Høringsuttalelsene i sin helhet vedlegges saken.

Vurdering:

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. Kommunen er enig i disse argumentene, men ønsker å påpeke at det allerede finnes spredt bebyggelse i området. Tiltaket skal også plasseres inntil annen eksisterende boligtomt. I planarbeid er det ikke mulig å forutse alle framtidige scenario, og det er derfor nødvendig med en «sikkerhetsventil», altså muligheten for å dispensere i de tilfellene hvor forholdene ligger til rette for det. Landbruksavdeling til Fylkesmannen synes det er beklagelig at jord klassifisert som innmarksbeite tas i bruk til boligbygging, og vil anbefale søker å vurdere en alternativ plassering av tomte som ikke legger beslag på dyrkajord. Tomte ble fradelt til boligformål i 2004, og det ble fradelt et tilleggsareal til tomte i 2017. Vurderinger knyttet til plasseringa av tomte er derfor allerede foretatt ved behandlingen av disse sakene.

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning kan bli godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven, jfr. Plan- og bygningsloven § 27-2. Kommunen må derfor sette som vilkår for byggetillatelsen at det må foreligge gyldig utslippstillatelse for avløpsvann for eiendommen før bygningsmessige arbeider kan igangsettes.

I NVE sitt skredatlas ligger eiendommen innenfor marin grense, men på NGU sitt løsmassekart ligger eiendommen innenfor område med forvitringmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Det vil si at området er grunnlendt med tallrike fjellblotninger. Det vurderes derfor at tiltaket ikke plasseres i rasutsatt område.

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. 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 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 eiendommen allerede er fradelt til boligformål, tomten ligger inntil en tidligere fradelt boligtomt og tiltaket medfører ingen arronderingsmessige ulemper på restareal. Tiltaket medfører hverken at lokale, regionale eller nasjonale landbruksinteresser blir berørt. 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 grendene der hvor det er hensiktsmessig. En kan ikke se at tiltaket vil medføre noe form for målbare ulemper, og etter en samlet vurdering kommer en derfor fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Med bakgrunn i dette kan dispensasjonssøknaden innvilges.

Uttalelse fra andre utvalg**JA/NEI**

Ungdomsrådet

Nei

Eldrerådet

Nei

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Nei

Andre råd eller utvalg

Nei