



SVERRE SCHEI ENTREPRENØR AS
Råbygdveien 153
7105 STADSBYGD

Børstingveien - gbnr. 41/5 - bolig, garasje og lagerhall - dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område - rammetillatelse + IG1

Saksnummer: 2018/5423
Eiendom/gbnr: 41/5
Ansvarlig søker: Sverre Schei Entreprenør AS
Tiltakshaver: Roger Børsting og Anita Schei
Søknad mottatt: 28.05.2018
Komplett søknad: 09.08.2018

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om dispensasjon, ramme- og igangsettingstillatelse 1 er mottatt av kommunen 28.05.2018. Det ble anmodet om tilleggsdokumentasjon, noe som ble innsendt 09.08.2018. Saken forelå komplett sistnevnte dato.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 28.05.2018 og 09.08.2018 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Det søkes om rammetillatelse for å kunne oppføre bolig (179,0 m² BYA/ 259,0 m² BRA), garasje (80,0 m² BYA) og lagerhall (150,0 m² BYA) på eiendommen gbnr. 41/5. Lagerhallen skal benyttes til næringsvirksomhet – kombinert verksted/garasje for traktor i forbindelse med brøytetekjøring og annen entreprenørkjøring, samt en hall for lafting i småskala.

Videre søkes det om igangsettingstillatelse for deler av tiltak – grunnarbeider med tilhørende terrenginngrep og VA.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker for tiltak	1	Sverre Schei Entreprenør AS



*Fantastiske
Fosen*

PRO/UTF	Grunnarbeid med tilhørende terrenginngrep	1	Anleggsarbeid AS
PRO/UTF	Vann og kloakk	1	Anleggsarbeid AS
PRO/UTF	Mur og betongarbeider, inkl. radonsikring	1	Anleggsarbeid AS

Det ble gitt utslippstillatelse for eiendommen den 23.08.2018 i sak 2018/7804.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor LNF-område med bygge- og delingsforbud i arealdel tilhørende kommuneplan for tidligere Rissa kommune. Det ble av arealutvalget i Rissa kommune den 26.09.2017 gitt tillatelse til fradeling. Saken ble den gang sendt på høring til Sametinget, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Fylkeskommunen frarådte at delinga ble gjennomført da tomten lå innenfor LNF-område. De mente at det var uheldig at det ble tillatt fradeling innenfor områder hvor det ikke foreligger overordna planer for utbygging. Miljøvernavingdelinga til fylkesmannen mente det var uheldig dersom det ble åpnet for en praksis med utbygging i områder som mangler overordna plan, fordi dette føre til undergraving av gjeldene arealplaner. Det ble påpekt at bit – for – bit utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, samt at det kan ha samfunnsøkonomiske konsekvenser.

Utsnitt fra vurderinga foretatt i delingssaken:

Eiendommen gbnr. 41/1 ligger på Hermstad, et område i kommunen hvor det er behov for å styrke bosettinga. Det er lagt politiske føringer for dette, gjennom blant anna landbruksplanen.

Rådmannen tar til etterretning de merknadene som er kommet fra overordna myndigheter, hvor fradelinga frarådes. Imidlertid, i rundskriv M-1/2013 er det gitt åpning for fradelinger også på dyrka jord, dersom bosettingsforholdet er et viktig element i en delingssak. I denne saken gjelder fradelinga ei lauvbevokst tomt, hvor delinga ikke vil være til hinder for drift av landbrukseiendommen. (skogen). Landbruksmessig har delingssaken svært liten betydning.

Kulturlandskapet blir ikke berørt ved at den omsøkte tomten fradeles og blir bebygd.

Vurdering:

Det er ved byggesøknaden levert søknad om tillatelse til tilknytning til kommunal vannledning. Det opplyses om at tilknytningen gjelder planlagt vann fra Stadsbygd vannverk til Hermstad. Denne utbyggingen er kun på planleggingsstadiet og er ikke vedtatt. Eiendommen må derfor sikre seg drikkevann som er i henhold til drikkevannsforskriften på en annen måte. Det opplyses i tilleggsdokumentasjonen som ble innsendt 09.08.2018 at dersom vann fra Stadsbygd til Hermstad skulle vise seg å ikke bli gjennomført, ønsker en å bore etter drikkevann. Dette er gjort av flere i nabolaget med godt resultat.

På NGU sitt løsmassekart framgår det at det på eiendommen er morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over fjellgrunnen. Områder har grunnlendte moreneavsetninger med hyppige fjellblotninger. Det vurderes således 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:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. kapittel 19- 33 med tilhørende forskrifter, med unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er liten innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og at den dermed kan behandles administrativt. Byggesaken er ikke sendt på høring til offentlige myndigheter, da disse fikk anledning til å uttale seg til delingssaken som ble behandlet i 2017. Omsøkte tiltak medfører ikke at bruken av eiendommen endrer seg utover hva som ble tillatt i delingstillatelsen.

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 dispensasjonssøknaden.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tomta er allerede fradelt til blandet formål – bolig og næring. Det foreligger ingen overordna plan for Hermstad med hensyn til bosetting, bare et tydelig politisk signal om at bosettinga i området bør styrkes. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver blir bosatt i bygda etter salg av gård. 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. Bosettingshensynet i saken vektlegges. Etter en samlet vurdering kommer en fram fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud innenfor LNF-område i arealdel til kommuneplan for tidligere Rissa kommune for å kunne oppføre bolig, lagerhall og garasje på eiendom gbnr. 41/5 som omsøkt.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 gis det rammetillatelse for bolig (179,0 m² BYA/ 259,0 m² BRA), garasje (80,0 m² BYA) og lagerhall (150,0 m² BYA) på eiendommen gbnr. 41/5 som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - Bygninger på eiendommen må minst ha 8,0 meters innbyrdes avstand med mindre det iverksettes andre tiltak for å hindre brannspredning.
 - Bygning kan ikke tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til betryggende og tilstrekkelig drikkevann jfr. Plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd. Det utsendes ikke ferdigattest for tiltaket før det er dokumentert at drikkevannet er i henhold til kravene gitt i drikkevannsforskriften.
 - Det må foreligge samtykke fra arbeidstilsynet før arbeidene med lagerhallen kan igangsettes.
3. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det igangsettingstillatelse for VA- og grunnarbeider med tilhørende terrenginngrep som omsøkt.

Ansvarlige foretak 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.

Med hilsen

Anne Lise Sætre
ingeniør byggesak
Plan

Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no
Tlf: 95924148

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/5423

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

Roger Børsting

Intern kopi:

Geir Løkken

Liv Heide