



DYREND AHL BYGG AS

7100 RISSA

Byggesak - Bliksåsveien 45 - gbnr. 54/1 - bolig - Disp.fra kommuneplanens arealdel - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/5656

Eiendom/gbnr: 54/3

Ansvarlig søker: Dyrendahl Bygg AS

Tiltakshaver: Geir J Rathe Bliksås

Søknad mottatt: 06.06.18

Komplett søknad: 16.07.18

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt av kommunen den 06.06.18. Dispensasjonssøknad med tilleggsdokumentasjon ble mottatt 16.07.18.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt i tidsrommet 06.06.18 og 16.07.18 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig 154m² BYA på eiendommen gbnr.54/3 som erstatning for nedbrent våningshus på gbnr. 54/1.

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	Tiltaks klasse	Foretak
SØK	Hele tiltaket		Dyrendahl Bygg AS, 988190241
PRO	Tømer	1	Dyrendahl Bygg AS, 988190241
PRO	Varme, sanitær og ventilasjon	1	ABD Rørservice AS, 991482148
PRO	Grunn og betong	1	Sverre Schei Entreprenør AS, 989984764
UTF	Tømrer arbeid	1	Dyrendahl Bygg AS, 988190241
UTF	Grunn og betong	1	Sverre Schei Entreprenør AS, 989984764
UTF	Varme, sanitær og ventilasjon	1	ABD Rørservice AS, 991482148
UAV.KONT	Tetthet og våtrom	1	VS Bygg AS, 990847290

Planstatus:

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål (Landbruk, Natur og Friluft) i kommuneplanens arealdel, hvor bl.a. ny spredt boligbebyggelse som ikke tilknyttet stedbunden næring ikke tillates. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjon er anført at eksisterende bolig på gbnr.54/1 har brent ned og skal rives. Ny bolig trekkes litt ut fra tunet med tanke på fremtidig utvidelse av driftsbygningen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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. Saken er forelagt NVE, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune for uttalelse, uten at det foreligger spesielle merknader til saken utover at bl.a. NVE anbefaler at det blir gjennomført prøvegraving av tomten, da eiendommen ligger i overkant av 500 meter fra kvikkleiresone 937 og at det ifølge «NVE Atlas» løsmassekart viser løsmasser i overflaten.

Fylkesmannen i Trøndelag forutsetter at adkomsten til den nye boligen ikke berører fulldyrket jord. I tillegg bemerkes det at tiltaket ligger i et område hvor det er registrert rik edellauvskog og leveområde for spette- og spurvefugler, og det forutsettes at disse områdene ikke blir berørt av tiltaket.

Vurdering:

Eiendommen gbnr. 54/1 inneholder opprinnelig 2 boliger, hvorav den ene boligen er brent ned. I tillegg er det 3 ulike driftsbygninger, samt noen mindre bygg på eiendommen. Tiltakshaver ønsker derfor å gjenoppbygge nedbrent bolig med en ny bolig, men ønsker å trekke denne ut av selve gårdstunet. Dette gjør at man på sikt kan gjennomføre en utvidelse av driftsbygningene. Tiltakshaver er eier av både gbnr.54/1 og 54/3.

Kommunen har mottatt dokumentasjon i forbindelse med prøvegraving på eiendommen, og som viser grunnforholdene. Plassering av den planlagte boligen vil ut ifra mottatte situasjonskart ikke komme i berøring av fulldyrket jord. Det opplyses i søknaden at adkomst til privat veg er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tomta er tilknyttet Stadsbyggd vannverk.

Ved en oppføring av bolig på eiendommen, og hvor «erstatningsboligen» etter brannen trekkes ut av det opprinnelige gårdstunet kan man til en viss grad oppfatte som lite heldig, ved at man oppretter en nytt forhold. Men kommuneplanens arealdel åpner opp for at gjenoppbygging av tidligere godkjent spredt boligbebyggelse tillates. I dette tilfellet eier tiltakshaver begge eiendommene som er i tilknytning til landbrukseiendommen.

Det som gjør at saken må vurderes og behandles med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, er at boligen ønskes gjenoppbygget på et annet gbnr. selv om det er samme hjemmelshaver.

Saken er også diskutert internt med landbruksavdelingen i kommunen, og kommet fram til at de landbruksmessige interessene er av stor grad avgjørende.

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:

Naturmangfoldloven §8 (kunnskapsgrunnlaget)

Saksbehandler har gjort en søk i ulike naturbaser, men 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.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 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.

Naturmangfoldloven § 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.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Med å gi en dispensasjon fra formålet i kommunedelplanens arealdel, er man av den oppfatning at planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da boligen ikke berører fulldyrket mark i vesentlig grad. En dispensasjon vil heller ikke medføre vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering, har man kommet frem til at fordelene er klart større enn ulempene en gjenoppbygging av bolig vil medføre i forhold til å kunne gi dispensasjon i denne saken.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og dermed tillatelse til gjenoppføre bolig på ca. 154m² BYA på eiendommen gbnr. 54/3 som omsøkt på følgende vilkår:

- *Det forutsettes at tiltakets plassering er som omsøkt.*
- *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.*
- *Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.*
- *Fylkesmannens forutsetninger må være oppfylt.*
- *Hvis det under arbeidene gjøres oppdagelser som tilsier at det kan være ustabile masser på eiendommen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas en ny vurdering av grunnforholdene.*

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 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.

Med hilsen

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/5656

- 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:

Geir J Rathe Bliksås