



MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS

8001 BODØ

**Byggesak - Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - Disp.
kommunedelplan og PBL.§1-8**

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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: 2020/8010

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune

Postboks 23, 7101 RISSA

Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Beate Sæther

Lillfrid A. Sakshaug

Pål S. Sæther

Tom Røtting



*Fantastiske
Fosen*

Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
33/21	Arealutvalget	27.04.2021

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/8010

Dato: 26.03.2021

Byggesak - Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - Disp. kommunedelplan og PBL.§1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §19-2](#), gis det dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel samt byggeforbud i strandsonen i forbindelse med riving av eksisterende bebyggelse samt oppføring av fritidsbolig, 3 anneks og uthus/garasje på eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §20-2](#), gis det tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføre fritidsbolig, 3 anneks og et uthus/garasje på eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4 som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - Med bakgrunn i at eiendommen ligger i et område hvor skredfare ikke kan utelukkes, stilles det krav til at tiltaket vurderes i henhold til NVEs veileder om sikkerhet i kvikkleiresoner **før tiltaket igangsettes**. Denne vurderingen må foretas av et foretak innenfor fagområdet eller av et foretak som kan dokumentere tilstrekkelig kompetanse i henhold til [byggesaksforskriftens kapittel 11](#). Dokumentasjon sendes inn til kommunen.
 - Riving av bygg over 100m² BRA utløser krav om at avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. [byggteknisk forskrift § 9-6](#), [§ 9-7](#) og [§ 9-9](#). Denne dokumentasjonen trenger ikke sendes inn til kommunen nå, men sluttrapport for avfallsplan må sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
 - Det forutsettes at det foreligger godkjent vann og avløpsordning.
 - Vilkår gitt i vedtak fra Trøndelag Fylkeskommune må være oppfylt.
- Med hjemmel i [byggesaksforskriften \(SAK10\) §6-8](#), gis Beate Sæther personlig ansvarsrett som selvbygger som prosjekterende og utførende innenfor de ansvarsområdene som omsøkt på eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4.

Ansvarlige søker skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 27.04.2021

Behandling:

Forslag fra Vegard Heide (MDG):

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §19-2](#), gis det ikke dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel samt byggeforbud i strandsonen i forbindelse med riving av eksisterende bebyggelse samt oppføring av fritidsbolig, 3 anneks og uthus/garasje på eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4.
2. Arealutvalget er i utgangspunktet positiv til planene, men ønsker ikke å gjøre om formålet fra bolig til fritid.

Utvalget imøteser en ny søknad.

Ved alternativ avstemning fikk rådmannens forslag til vedtak 2 stemmer (Raymond Balstad (SP) og Silje Forsell (SP)), mens Heides forslag til vedtak fikk 4 stemmer (Vegard Heide (MDG), Rune Schei (H), Alvin Berg (H), Arnar Utseth (KL) og ble vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §19-2](#), gis det ikke dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel samt byggeforbud i strandsonen i forbindelse med riving av eksisterende bebyggelse samt oppføring av fritidsbolig, 3 anneks og uthus/garasje på eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4.
2. Arealutvalget er i utgangspunktet positiv til planene, men ønsker ikke å gjøre om formålet fra bolig til fritid.

Utvalget imøteser en ny søknad.

Oppsummering:

Kommunen har mottatt en søknad i forbindelse med riving og oppføring av fritidsbolig med 3 anneks og et uthus/garasje ved eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4. Området er avsatt til LNF-formål, samt at deler av tiltaket kommer innenfor 100metersbeltet.

Statsforvalteren har i sin uttalelse kommet med faglig råd om at ny bebyggelse må holdes utenfor 100meters beltet og utenfor støysonen.

Man er av den oppfatning at dagens situasjon i forhold til plasseringen ikke endres vesentlig i forhold til planlagt bebyggelse.

Kommunedirektøren kommer i sin vurdering fram til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er i tillegg klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at dispensasjonen innvilges.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en rive-og byggesøknad, samt en søknad om dispensasjon fra både avsatte formål og [plan- og bygningsloven §1-8](#) (tiltak i strandsonen) på eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4.

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommunedelplan for Seter/Hindrem. Innenfor LNF-områder er det i utgangspunktet bygge- og delingsforbud. Deler av planlagte tiltak ligger innenfor 100-meters beltet langs sjø, hvor det også er byggeforbud. Med bakgrunn i dette søkes det om dispensasjon fra overnevnte.



I søknaden fremgår det at det søkes om å rive eksisterende bebyggelse, som består av bolighus samt to mindre uthus/verksted for å kunne oppføre ny fritidsbolig på 116m², 3 anneks på 34m² og et uthus/garasje på 45m² samt etablering av parkeringsplass på eiendommen.

Høringsuttalelser:

Saken er sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag da disse kan anses som berørt av planlagte tiltak.

Trøndelag Fylkeskommune;

Har ingen merknader til saken.

Statsforvalteren i Trøndelag;

Statsforvalteren har i sin uttalelse kommet med faglig råd om at må settes vilkår om at eventuell ny bebyggelse holdes utenfor 100m beltet mot sjø, og utenfor støysone fra fylkesveg.

(Uttalensene ligger vedlagt i saken i sin helhet).

Både tiltakshaver og ansvarlig søker er forelagt uttalelsene uten at det har kommet tilsvaret.

Vurdering

Det foreligger en dispensasjon fra byggegrensen mot fv.755 gitt av Trøndelag Fylkeskommune i forbindelse med planlagte tiltak.

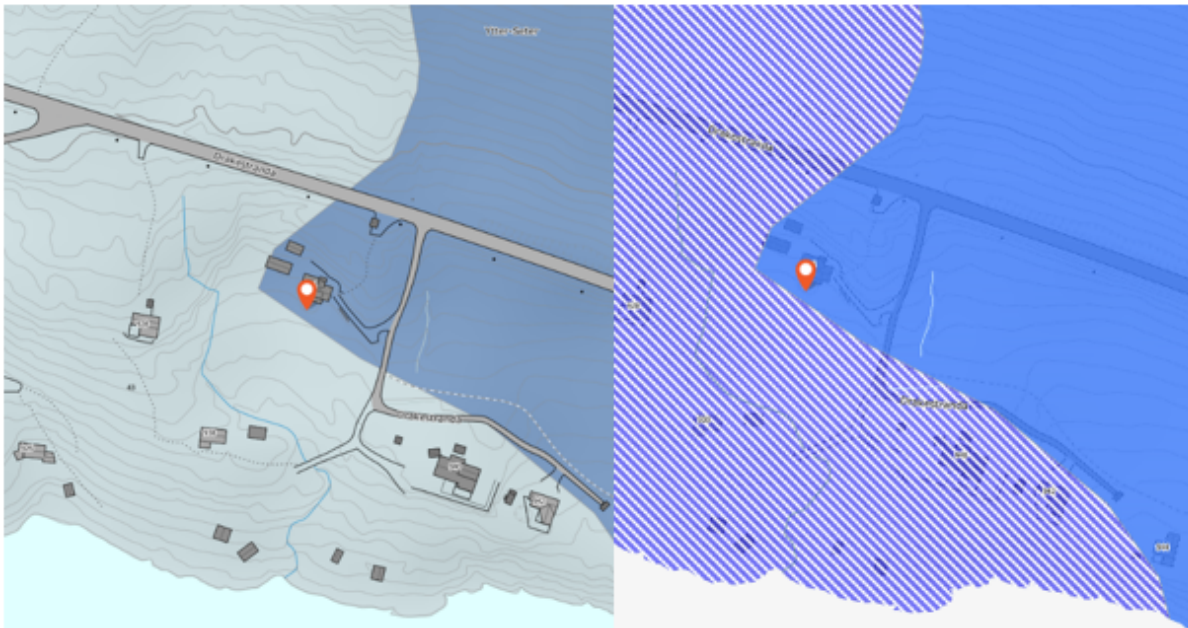
Det fremgår av mottatte søknad og annen dokumenter at bygningsmassen trengs å rehabiliteres, men at tiltakshaver(e) har vurdert dette som lite hensiktsmessig og ønsker isteden å rive og samt oppføre ny bygningsmasse.

I tillegg er det sendt inn en redegjørelse for hvorfor valgte løsning samt hvordan eiendommen skal benyttes videre. Et søk i kartet viser at eiendommene rundt stor sett består av fritidsboliger. I tillegg er naboeiendommen avsatt til fritidsbebyggelse i samme kommunedelplan.



Grunnforhold:

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sine løsmassedatabase viser at grunnen består av *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke*. Et område hvor det ofte finnes marin leire.



www.geo.ngu.no/kart/losmasse

I den sammenheng stilles det krav om at det må dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Jf. [plan- og bygningsloven §28-1](#) samt også TEK17 [kapittel 7, Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#).

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

- **Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)**

Søk i naturbase viser ingen relevante treff. 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 de omsøkte tiltakene ikke fører til presedens. Prinsippet anses derfor ikke å være relevant for saken.

- **Naturmangfoldlovens § 11 (kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**

Det anses ikke at tiltakene 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.

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 tiltakene kommer på en allerede fradelt og bebygd tomt.

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 tiltakene

medfører noen ulemper på de hensynene som loven er satt til å ivareta. I tillegg finnes det flere eiendommer som er bebygd i forkant av denne.

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 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 allmenne interesser blir ikke vesentlig berørt som følge av tiltakene. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver(e) får utnyttet eiendommen bedre. Ved å kunne oppføre flere anneks, så kan det gi mulighet for at familien kan benytte eiendommen samtidig samt at behovet for å kunne lagre utstyr blir dekket gjennom en oppføring av uthus/garasje. Det anses i tillegg som positivt at eiendommen istandsettes og benyttes, selv om det på det generelle grunnlaget kan anses som en ulempe at boliger endres og benyttes til fritidsformål. Men man er i denne saken av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempe ved å gi dispensasjon både fra avsatte formål og fra byggeforbudet i strandsonen også totalt sett.

Dispensasjonen kan derfor innvilges.

- 1 Tegninger gbnr. 307_4
- 2 Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - uttalelse
- 3 Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - uttalelse
- 4 307/4 - søknad om dispensasjon
- 5 Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - dispensasjon fra byggegrense