



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	25.05.2021

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/8691

Dato: 12.05.2021

Byggesak - Hogsdalsveien 1331 - gbnr. 159/40 - fritidsbolig -Disp. kom.plan & PBL.§1-8 - Tillatelse til tiltak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §19-2](#), gis det dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel, byggeforbud i strandsonen samt avstandskravet for eiendommen med gbnr. 159/40 i forbindelse med riving og oppføring av fritidsbolig.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §20-2](#), gis det tillatelse til å rive eksisterende fritidsbolig på eiendommen med gbnr. 159/40, samt oppføring av ny fritidsbolig som omsøkt under følgende forutsetning:
 - a. Det må sendes inn målsatte tegninger av eksisterende fritidsbolig før tiltaket kan igangsettes.
 - b. Det forutsettes at det ikke skal gjennomføres vesentlige terrenginngrep.
 - c. Ved etablering av en løsning for vann og avløp som medfører utslipp, må det søkes om utslippstillatelse.
3. Med hjemmel i [byggesaksforskriften \(SAK10\) §6-8](#), gis Stig Dyrendahl personlig ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket som omsøkt på eiendommen gbnr. 159/40.

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

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel, byggeforbud i strandsonen samt avstandskravet i forbindelse med riving av eksisterende fritidsbolig for å oppføre ny fritidsbolig. Siden planlagte tiltak har en slik plassering, må saken behandles med dispensasjon.

Statsforvalteren i Trøndelag har i sin uttalelse kommet med faglig råd om at størrelsen på tiltaket bør vurderes opp i mot hensynene bak byggeforbudet langs vannet. Ny fritidsbolig er noe større enn eksisterende uten at den plasseres vesentlig nærmere strandsonen. Eiendommen fremstår som utbygd og en riving av eksisterende fritidsbolig for å oppføre ny fritidsbolig anses ikke å endre dagens situasjon vesentlig.

Man er av den oppfatning at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunedirektøren anbefaler at det gis dispensasjon som omsøkt.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en dispensasjon- og søknad på riving og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen Hogsdalsveien 1331 med gbnr. 159/40.

Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, hvor bygging til annet formål enn landbruk i utgangspunktet ikke er tillatt. I tillegg ligger eiendommen innenfor byggeforbud i strandsonen, og omfattes derfor av [plan- og bygningsloven §1-8](#). Planlagte ny fritidsbolig er plassert med en avstand som er mindre enn den tillatte avstand til nabogrensen og er i så måte i strid med [plan- og bygningsloven §29-4](#). Det søkes dispensasjon i den sammenheng, jf. [plan- og bygningsloven §19-1](#).



Høringsuttalelser

Med bakgrunn i omsøkte tiltak og plassering samt formål, ble saken ble sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Fosen Reinbeitedistrikt og Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag Fylkeskommune;

De har ingen merknader til saken.

Statsforvalteren i Trøndelag;

I sin uttalelse fremgår blant annet følgende;

*«Arealer er ikke oppgitt, men ut fra bilder og tegninger ser det ut som hytten blir en god del større enn eksisterende. Dette kan føre til økt privatisering langs strandsonen av vannet ved at flere bruker stedet. Vi gir et **faglig råd** om at størrelsen på tiltaket vurderes konkret opp mot hensynene bak byggeforbudet langs vannet. Skogen er en buffer mellom inngrepet og vannet. Ut fra det, samt eventuelle landskapsvirkninger av tiltaket, kan det stilles vilkår om at skogen ikke berøres. Rødsjøvatnet er registrert i naturbase som raste- og yngleområde for andefugler.»*

Fosen Reinbeitedistrikt:

De har ingen merknader til saken.

(Uttalensene ligger vedlagt i saken i sin helhet).

Ansvarlig søker er forelagt uttalelsene, uten at det foreligger noe tilsva

Vurdering

Det fremgår av søknaden at eksisterende hytte er av en slik forfatning at det er mest hensiktsmessig å rive og oppføre ny fremfor å istandsette den. Av tegninger fremgår det at ny hytte vil få et noe større bebygd areal enn eksisterende, uten at det kommer nærmere strandkanten. Man er derfor av den oppfatning at dette ikke fører til økt privatisering av strandsonen ved vannet utover dagens situasjon.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, som sier blant annet; *«Ny spredt bolig-, ervervs, og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring tillates ikke. Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen.»*



Det fremgår av flybilder, at hytten allerede var oppført i 1965.



Fasade mot Sør-Vest



Fasade mot Nord-Øst

Grunnforhold:

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sine løsmassedatabase viser at grunnen består av *Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen*. Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men sammenhengende/tynt over berggrunnen.



www.geo.ngu.no/kart/lasmasse

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 oppstykking av jordbruksareal. I denne konkrete saken vurderer man at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt da tiltaket skjer på en allerede fradelt og bebygd eiendom.

Hensynene i 100-metersbeltet:

Ny hytte vil få et bebygd areal som er noe større enn eksisterende, uten at den vil komme vesentlig nærmere strandkanten. 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 tiltaket medfører noen ulemper på de hensynene som loven er satt til å ivareta, da eiendommen er allerede bebygd med flere bygninger.

Hensynet til tomtегrense:

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Man anser dette for å være ivare tatt da eksisterende bebyggelse allerede er plassert utenfor den tillatte avstanden, samt at ny bebyggelse skal ivareta brannkravet. Dagens situasjon endres ikke vesentlig i forhold til ny avstand til felles tomtегrense.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

- **Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)**

Et søk i naturbasen, viser at eiendommen ligger innenfor det kartlagte området «Rødsjøvatnet» og som beskrives som et område som har et høyt artsantall til innlandslokalitet å være, særlig under vårtrekket. Et område hvor flere arter av andefugl er registrert. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken, og konkludere med at artene og deres leveområde ikke blir vesentlig berørt som følge av tiltaket.

- **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 fører til presedens. Prinsippet anes derfor ikke å være relevant for saken.

- **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 konkrete saken kommer kommunen fram til at hverken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. En riving av eksisterende fritidsbolig for å kunne oppføre ny fritidsbolig

endrer ikke dagens situasjon vesentlig. En anser derfor at en dispensasjon fra kommuneplanen og dens avsatte LNF-formål i så måte ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Eiendommen fremstår som allerede bebygd og riving og oppføring vil således ikke medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen eller medføre at allmennhetens ferdsel langs vannet begrenses ytterligere. Ny fritidsbolig plasseres ikke vesentlig nærmere strandlinjen enn eksisterende. Hensynet anses i så måte for å være ivaretatt i forhold til det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Dagens plassering av fritidsboligen er nærmere enn den tillatte avstanden til felles tomtегrense. Ny plassering er også under 4 meter fra tomtегrensen. Ny fritidsbolig skal ivareta brannkravet som forskriften krever, og man anser i så måte at hensynet vil bli ivaretatt. Det er heller ikke oppført noen bebyggelse i nær avstand til denne eiendommen.

Det anses i så måte som klar fordel at eksisterende fritidsbolig rives og at ny oppføres, slik at tiltakshaver får en funksjonell fritidsbolig som om mulig tilfredsstiller dagens krav til standard.

En er i denne saken av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempe ved å gi dispensasjon både fra avsatte formål, fra byggeforbudet i strandsonen og avstandskravet også totalt sett.

Dispensasjonen kan derfor innvilges.

Vedlegg

- 1 Hogsdalsveien 1331 - gbnr. 159/40 - fritidsbolig - søknad om dispensasjon
- 2 159/40 - tegninger
- 3 159/40 - kart
- 4 Hogsdalsveien 1331 - gbnr. 159/40 - fritidsbolig - uttalelse
- 5 Hogsdalsveien 1331 - gbnr. 159/40 - fritidsbolig - uttalelse