Indre Fosen kommune

Vår referanse: 2020/8010
Dato: 26.05.2021
Org: 944305483

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Byggesak - Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - Klagebehandling

Vedlagt følger utskrift av overnevnte sak.

Sakens øvrige dokumenter finnes vedlagt.

Vi ber om at Statsforvalteren sluttbehandler saken.

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

Vedlegg

1 Byggesak 2020_8010

Kopi:

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS

Beate Sæther

Saksframlegg

Saksbehandler: Stian Fallrø
Arkivsak: 2020/8010
Dato: 26.05.2021

Byggesak - Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage av 10.05.21 tas til følge, og vedtak av 27.04.21 omgjøres.

2. 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.

3. 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:
    a. *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.*
    b. *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.*
    c. *Det forutsettes at det foreligger godkjent vann og avløpsordning.*
    d. *Vilkår gitt i vedtak fra Trøndelag Fylkeskommune må være oppfylt.*

4. 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.

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 - 25.05.2021

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

5. Klage av 10.05.21 tas til følge, og vedtak av 27.04.21 omgjøres.

6. 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.

7. 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:
    a. *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.*
    b. *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.*
    c. *Det forutsettes at det foreligger godkjent vann og avløpsordning.*
    d. *Vilkår gitt i vedtak fra Trøndelag Fylkeskommune må være oppfylt.*

8. 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.

Behandling:

Forslag fra Vegard Heide (MDG):

1. Klagen tas ikke til følge. Det foreligger ikke vesentlig nye momenter i saken.

2. 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.

3. Arealutvalget er i utgangspunktet positiv til planene, men ønsker ikke å gjøre om formålet fra bolig til fritid. Utvalget imøteser en eventuell ny søknad som tar høyde for dette.

4. Klagen oversendes statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Heides forslag til vedtak ble satt opp mot kommunedirektørens forslag til vedtak.

Heides forslag fikk 5 stemmer: Rune Schei (H), Silje Forsell (Sp), Arnar Utseth (KL), Vegard Heide (MDG), Raymond Balstad (Sp).

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk 1 stemme: Petter Harald Kimo (Ap).

Endelig vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Det foreligger ikke vesentlig nye momenter i saken.

2. 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.

3. Arealutvalget er i utgangspunktet positiv til planene, men ønsker ikke å gjøre om formålet fra bolig til fritid. Utvalget imøteser en eventuell ny søknad som tar høyde for dette.

4. Klagen oversendes statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Oppsummering:
Indre Fosen kommune mottok i sin tid en dispensasjonssøknad i forbindelse med søknaden om å rive bolig, samt oppføre ny fritidsbolig med 3 anneks ved eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4. Saken ble behandlet i arealutvalget 27.04.21 og hvor søknaden ble avslått. I vedtaket som ble fattet fremgår det at man positivt til planene, men ønsker ikke å omgjøre formålet fra bolig til fritid.

Kommunedirektøren anser planlagte tiltak som positive ved å istandsette eiendommen for å kunne benytte den allerede bebygde eiendommen, og i så måte ikke anses for å være i strid med gjeldene formål. Man vurderer i tillegg at området fremstår som et «fritidsområde», og at en derfor heller ikke anser denne konkrete saken for ikke å skape presedens.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra tiltakshaver tas til følge og vedtaket av 27.04.21 omgjøres.

Saksutredning
Arealutvalget i Indre Fosen kommune fattet 27.04.21 et vedtak om avslag på dispensasjonssøknaden i forbindelse med søknaden om å rive bolig, samt oppføre ny fritidsbolig med 3 anneks ved eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4. Kommunen har mottatt klage på vedtaket. Klagen anses å ha kommet inn til rett tid og inneholder blant annet følgende punkter:

- Området er preget av fritidsbebyggelse og tiltakshaver forventer å bli behandlet på lik linje med øvrige tiltakshavere i området.
- Naboeiendommen avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen med formål å bygge ytterligere 7 fritidsboliger, helt eller delvis innenfor strandsonen.

Klagen i sin helhet er vedlegget i saksframlegget.

Vurdering av klage
Tiltakshaver har i sin klage anført at området består av 7 fritidsboliger og at det kun er 2 boliger i området. Et utsnitt av kartet viser at området er «preget» av fritidsbebyggelse, og de fleste bygningene har status som «fritidsbolig» i matrikkelen. Man er av den oppfatning at området fremstår som et fritidsboligområde og i så måte ville ikke dagens situasjon endres vesentlig ved å rive bolig for å kunne oppføre fritidsbolig med anneks. Tiltakshaver har også sett på muligheten av å restaurere eksisterende bolig fra 50-tallet til å oppfylle dagens krav til sikkerhet og miljø, men har funnet dette svært vanskelig og kostnadskrevende.



Videre pågår det reguleringsarbeid på naboeiendommen hvor det planlegges at reguleringsplanen «Sæther Vestre hyttefelt» skal inneholde blant annet 8 fritidstomter hvorav den en allerede er bebygd.



Generelt er man av den oppfatning at en «bruksendring» fra bolig til fritidsbolig i utgangspunktet vil være uheldig og samtidig kunne skape presedens. Men i denne saken anses ikke dette for å være gjeldene, da området allerede fremstår som et fritidsområde.

Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for kommunen, er at det skal utvikles 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. I denne saken anses ikke dette som hensiktsmessig, da det ikke er tilrettelagt med tanke på bosetting i forhold til blant annet gang og sykkelvei. I tillegg er det en viss avstand til butikker og kommunale tjenester. I klagen kommer det også fram at tiltakshaver ikke kommer til å benytte eiendommen til boligformål.

Etter en samlet vurdering vil kommunedirektøren derfor tilråde at klagen fra tiltakshaver tas til følge, og at vedtak av 27.04.21 omgjøres slik at dispensasjonssøknaden i forbindelse med søknaden om å rive bolig, samt oppføre ny fritidsbolig med 3 anneks ved eiendommen Drakestranda 936 med gbnr. 307/4 innvilges.

Vedlegg

1 Drakestranda 936 - gbnr. 307/4 - fritidsbolig og anneks - klage på vedtak