



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/4488

Dato: 21.08.2018

1 Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - uttalelse

2 Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - uttalelse

1 Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - uttalelse

2 Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - uttalelse

1 Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - uttalelse

2 Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - uttalelse

Byggesak - Storvassveien - gbnr 323/6 - fritidsbolig - Disp. kommuneplanens arealdel

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig på ca.85m² BRA som omsøkt på følgende vilkår:

- *Etter plan- og bygningsloven § 27-2: Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. **Det må sendes inn søknad om utslippstillatelse.***

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.

Oppsummering:

Det søkes om å få oppføre fritidsbolig på ca. 85m²BRA på ei tomt som ble fradelt til helårsbolig i 2014. På grunn av bygge- og delingsforbud innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel, må saken behandles med dispensasjon.

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon som omsøkt.

Saksutredning

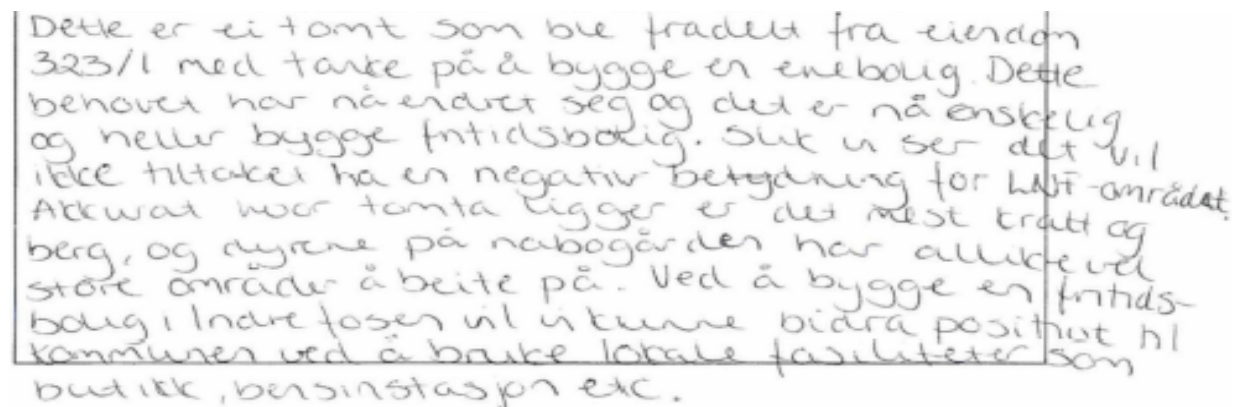
Sakens bakgrunn og innhold:

I 2014 fattet Leksvik kommune et vedtak om fradeling av eiendommen til boligformål på 1,5 dekar parsell fra gbnr. 123/1, samt også 0,2 dekar jord til vegformål. Den gangen ble tomta klargjort med ny veg. Bakgrunnen for fradeling av eiendom til boligformål var knyttet til gårdsoverdragelse av et aktivt melkeproduksjonsbruk. Når er imidlertid familiesituasjonen endret, og den gangs byggherre har overtatt gården igjen, mens den fradelte tomten er blitt overdratt til datter av gårdsbruket.

Eiendommen ligger innenfor Landbruk, Natur og Friluftss område sone A i kommuneplanens arealdel for Leksvik kommune, hvor spredt bosetting i utgangspunktet ikke tillates.

Det søkes nå dispensasjon om å kunne oppføre fritidsbolig på den fradelte boligtomten på eiendommen gbnr. 323/6, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjon:



Dette er ei tomt som ble fradelte fra eiendom 323/1 med tanke på å bygge en enebolig. Dette behovet har nå endret seg og det er nå ønskelig og heller bygge fritidsbolig. Slik vi ser det vil ikke tiltaket ha en negativ betydning for LNF-området. Akkurat hvor tomta ligger er det mest bratt og berg, og dyrene på nabogårdene har allikevel store områder å beite på. Ved å bygge en fritidsbolig i Indre fosen vil vi kunne bidra positivt til kommunen ved å bruke lokale fasiliteter som butikk, bensinstasjon etc.

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.

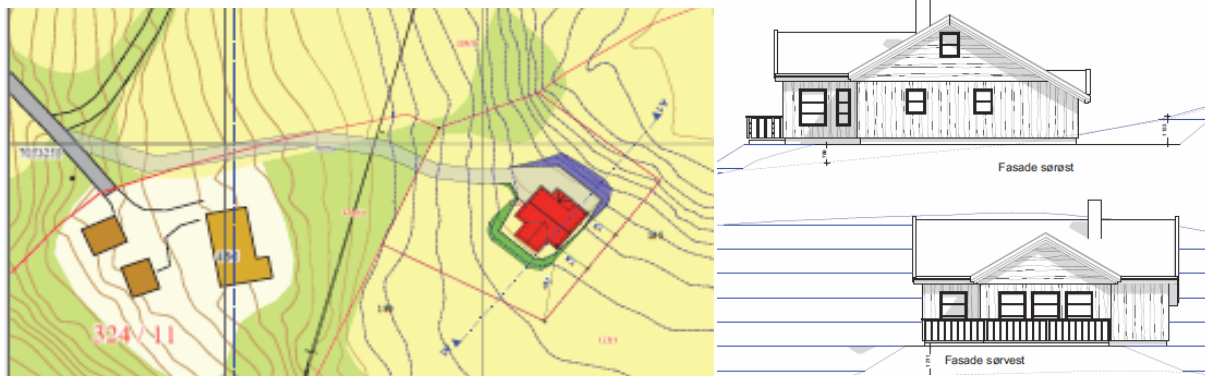
Saken er forelagt Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune. Uttalelsene fra de ulike myndigheter ligger vedlagt i sin helhet.

Fylkesmannen fraråder å gi dispensasjon, det argumentasjonen som ble brukt i fradelingsaken knyttet til bosetting nå faller bort. Fylkesmannen viser til at det er viktig at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel overholdes. Fylkesmannens landbruksavdeling anbefaler kommunen å avslå søknaden slik den foreligger med hensyn til jordvernet og med tanke på tidsforløpet av gyldigheten av dispensasjonsvedtaket og jordlovsvedtaket fra 2014. De oppfordrer kommunen til å undersøke dette.

Fylkeskommunen har ingen merknader til saken, men minner imidlertid 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.

Vurdering:

Det er tidligere vurdert at det på eiendommen kan oppføres av helårsbolig. I og med at situasjonen har endret seg siden 2014, søkes det nå om å få oppføre en fritidsbolig på ca. 85m²BRA på tomten.



Det er tinglyst veirett i forhold til å kunne benytte eksisterende vei over eiendom gbnr. 324/1 og 324/11, samt å anlegge ny adkomstvei over eiendom gbnr. 324/11 som fremgår av tegninger.

Eiendommen ligger oppe på en høyde, hvor grunnforholdene inneholder tykk morene. Avstand til Storvatnet er på over 500meter og ca. 150 meter fra et vassdrag som renner ut i Storvatnet. I et søk på NVE Atlas sine sider, finner man at eiendommen ligger over 110 meter fra et område som er merket som aktsomhetsområde snøskred. I så måte anses vurderingen av samfunnssikkerheten å være kartlagt.

Landbruksmessig betyr et nytt bygg på tomten til fritidsformål, mindre ulemper for drift av nærliggende landbrukseiendom enn ved oppføring av helårsbolig. Det er hensyntatt at tomten ligger i utkant av eiendommen, og vil derfor ikke berøre formålet i planen vesentlig. I og med at fradelingen av eiendommen er gjort og tomten er «klargjort» til bygging av hus, vil det ikke være mulig lengre å hensyn ta jordvernet i denne saken.

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)

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.

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.

Dispensasjon:

Til lovens § 19-1.

Det er innsendt grunnlagt søknad om dispensasjon.

Naboer er varslet.

Regionale og statlige myndigheter har fått saken til uttalelse.

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 saken kommer kommunen fram til at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. En kan heller ikke se at tiltaket medfører noen form for målbar ulempe, og konkluderer derfor med at fordelene er klart større enn ulempene.