



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2018/3573

Dato: 23.08.2018

- 1 301/25 - kart
- 2 301/25 - tegning
- 3 301/25 - søknad om dispensasjon
- 4 Hindremsveien 23 - gbnr. 301/25 - bolig - uttalelse
- 5 Hindremsveien 23 - gbnr. 301/25 - bolig - uttalelse
- 6 Hindremsveien 23 - gbnr. 301/25 - bolig - uttalelse

Hindremsveien 23 - gbnr. 301/25 - bolig - dispensasjon fra byggeforbud innenfor LNF-område

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbud innenfor LNF-område i kommunedelplan for Seter/Hindrems for å kunne oppføre bolig på 89,0 m² BRA/100,0 m² BYA som omsøkt under følgende forutsetning:
 - Før bygningsarbeidene kan igangsettes må det foreligge signert avtale om tilknytning til kommunal avløpsledning.
 - 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.
2. Med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 gis tiltakshaver Geir Humbernes personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig.

Ansvarlig foretak/tiltakshaver 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:

Eier av gbnr. 301/25 søker om å få oppføre bolig på 89,0 m² BRA/ 100,0 m² BYA på sin eiendom.

Eiendommen ligger innenfor LNF-område med bygge- og delingsforbud i kommunedelplan for Seter/Hindrem, og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Det er innkommet negativ høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, men etter en samlet vurdering kommer rådmannen i denne saken allikevel fram til at en anbefaler at dispensasjonssøknaden innvilges.

Saksutredning

Eier av gbnr. 301/25 søker om å få oppføre bolig på 89,0 m² BRA/ 100,0 m² BYA på sin eiendom. Eiendommen ligger innenfor LNF-område med bygge- og delingsforbud i kommunedelplan for Seter/Hindrem, og tiltaket krever derfor dispensasjon.

På tomta hvor boligen er tenkt oppført har det tidligere stått et bedehus. Bedehuset framsto som kondemnabelt, og rivningstillatelse ble gitt.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tiltaket vil gi økt bosetting i grenda. Det ligger til rette for tiltaket med hensyn til veg, vann og avløp. Boligen vil ikke sjenere naboers utsikt, eller føre til noen ulemper for allmennheten. Kulturlandskapet vil bli ivarettatt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Tiltakshaver, Geir Humbernes, søker om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Tiltakshaver søker om selvbyggeransvar for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket og har krysset av for at han kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved bruk medhjelpers utdanning og/eller praksis, samt bruk av innleid foretak. For nye boliger kreves det uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, og det er derfor levert erklæring om ansvarsrett for dette fagområdet fra firmaet Omega Akerholdt AS.

Høringsuttalelser:

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Sametinget.

Sametinget og Fylkesmannen i Trøndelag har ingen vesentlige merknader til saken.

Fylkeskommunen mener det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldene planer og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi. Videre skriver de at omsøkte boligetablering ligger langt fra eksisterende servicefunksjoner og vil derfor utfordre kommunens tjenestetilbud og transport. Med bakgrunn i dette anbefaler fylkeskommunen at det ikke bør gis dispensasjon som omsøkt. Til sist minner de om det generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Høringsuttalelsene i sin helhet vedlegges saken.

Vurdering:

Fylkeskommunen mener at det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging av områder som ikke er vurdert i overordnet plan. Kommunen er enig i disse argumentene, men ønsker å påpeke at eiendommen tidligere har vært bebygd. I planarbeid er det ikke mulig å forutse alle framtidige scenario, og det er

derfor nødvendig med en «sikkerhetsventil», altså muligheten for å dispensere i de tilfellene hvor forholdene ligger til rette for det. Fylkeskommunen mener også at omsøkte boligetablering ligger langt fra eksisterende servicefunksjoner og derfor vil utfordre kommunens tjenestetilbud og transport. Kommunen mener imidlertid at den allerede eksisterende grenda på Hindremmen blir styrket som følge av tiltaket.

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning kan bli godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven, jfr. Plan- og bygningsloven § 27-2. Det finnes kommunal avløpsledning i området, og eiendommen må tilknyttes denne. Før tilknytningen kan skje, må det foreligge signert avtale mellom tiltakshaver og kommunens vei-, vann- og avløpsavdeling.

I NVE sitt skredatlas ligger eiendommen innenfor marin grense. På NGU sitt løsmassekart ligger eiendommen delvis innenfor område med marin strandavsetning – sammenhengende dekke, og delvis innenfor område med bart fjell. Omsøkte tiltak vurderes å være et lite tiltak som vil medføre liten/ingen endring i stabiliteten da det for eksempel ikke skal underbygges med kjeller. Hvis det under arbeidene gjøres oppdagelser som tilsier at det kan være ustabile masser på eiendommen, må arbeidene stanses umiddelbart, kommunen varsles og det må foretas en ny vurdering av grunnforholdene.

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:

Naturmangfoldlovens §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.

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 medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldloven §10.

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 saken kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dette beror på at eiendommen tidligere har vært bebygd, at den ligger inntil annen bebyggelse og at tiltaket ikke medfører arronderingsmessige ulemper. Tiltaket medfører hverken at lokale, regionale eller nasjonale landbruksinteresser blir berørt. Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for tidligere Leksvik kommune, er at kommunen skal utvikle 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. Boligetablering innenfor allerede eksisterende grender vil også være med på å styrke bosettingen i området. En kan ikke se at tiltaket vil medføre noe form for målbare ulemper, og etter en samlet vurdering kommer en derfor fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Med bakgrunn i dette kan dispensasjonssøknaden innvilges.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei