



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/2044

Dato: 29.04.2019

Byggesak - Utsikten - gbnr. 140/324, 140/464 - tilbygg på hytte - nybygg garasje og naust - Disp.kom.plan og pbl. §1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune og plan- og bygningslovens §1-8 og byggeforbud innenfor 100meters beltet langs sjø i forbindelse med utvidelse av hytten, samt oppføring av naust som omsøkt under følgende forutsetninger vedrørende naustet:
 - a. *Det forutsettes at naustet kun blir brukt til oppbevaring av båt og fiskeutstyr og innredes deretter.*
 - b. *Det tillates ikke oppføring av gjerde eller annet som kan føre til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.*
 - c. *Det forutsettes at tiltaket er prosjektert på en slik måte at fare for skader ved en eventuell flom ikke oppstår. Hjemmel: plan- og bygningsloven § 28-1.*
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §20-2 gis det tillatelse til oppføring av tilbygg og garasje som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - a. *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.*
 - b. *Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.*
 - c. *Det forutsettes at hverken tilbygget eller garasjen ikke kommer nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. Med avstand nærmere enn tillatt, må det foreligge en erklæring fra nabo med gbnr. 140/51 om at tiltaket kan plasseres nærmere enn 4 meter.*

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 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven §1-8 i forbindelse med oppføring av tilbygg på eksisterende hytte, samt oppføring av et naust. På grunn av byggeforbud innenfor 100-meters beltet langs sjøen, må saken behandles med dispensasjon. I denne saken kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

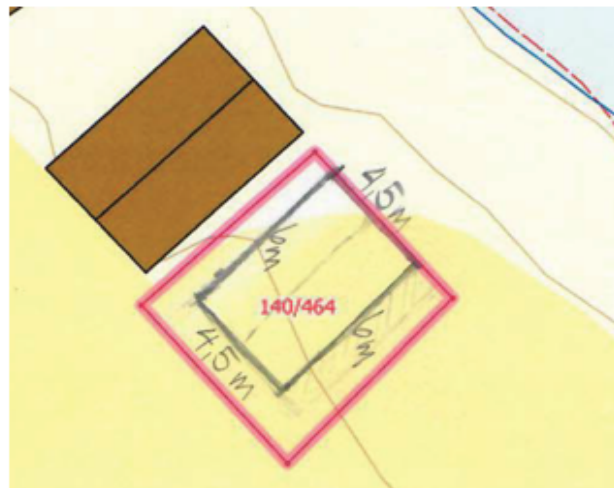
Det anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en dispensasjonssøknad i forbindelse med søknad om oppføring av garasje/uthus 49m² BYA og naust 27m² BYA, samt tilbygg 45m² BYA på fritidsbolig på eiendommen gbnr. 140/324, 40/464.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune, hvor det blant annet tillates bygging av tilbygg og garasje/uthus etter ordinær byggesøknad. Planlagte tilbygg og naust ligger innenfor 100-meters beltet langs sjø, hvor det er byggeforbud etter kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven (pbl) §1-8, søkes det dispensasjon fra overnevnte, jf. Pbl. §19-1.

Vedlagt også i en erklæring fra nabo gbnr. 140/51 om at naustet kan plasseres 0 meter fra felles tomtegrense som anvist på tegning.



Dispensasjonssøknaden begrunnes med at det er behov for utvidelse av eksisterende hytte, i form av flere soverom og oppgradering av hyttas funksjonalitet. Nausttomten ble fradelt i 2018, og planlegges bygget som lagringsplass for båter, sjø- og fiskeutstyr og innredes deretter.

Høringsuttalelser

Saken er blitt sendt til Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse, hvorav Fylkesmannen ikke hadde noen merknader, mens Fylkeskommunen sterkt anbefalte at det ikke gis dispensasjon til framlagte plan for naustet. (Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet).

Vurdering

Eksisterende hytte er ei laftet tømmerhytte på ca. 47m², som det nå søkes om utvidelse av i form av et tilbygg på 45m² BYA på et plan, samt loft og kjeller. I tillegg søkes det om oppføring av et naust på en eiendom som ble fradelt som nausttomt i 2018.

Eiendommen ligger under marin grense og inneholder strandavsetning vist på NGU sine løsmassedatabasekart. Mulighet for marin leire er registrert som stor i området. Dette kan potensielt medføre fare for kvikkleireskred. Det er også registrert et kvikkleireområde i nærområdet. Det gjøres derfor oppmerksom på at 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. Det er utarbeidet en veileder fra NVE som kan benyttes i slike sammenhenger.

Nausttomten ligger i et område registrert som aktsomhetsområde for flom, og vil derfor omfattes av bestemmelsene i TEK 17 §7-2. Det omsøkte naustet kan plasseres i sikkerhetsklasse F1, hvor en eventuell oversvømmelse kan ha liten konsekvens. Ideelt sett hadde det vært det beste å flytte naustet utenfor aktsomhetsområdet, men bygget kan også dimensjoneres for å tåle påkjenningen ved en eventuell flom. Et naust har en funksjon som tilsier en viss angitt beliggenhet i forhold til avstand sjø.

Det er ikke avdekket spesielle naturtyper eller sårbare arter som blir berørt av oppføringen av planlagte tilbygg eller naust på eiendommen. Naturmangfoldloven §§ 8-12 anses å ikke komme til anvendelse.

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.

Tilbygg og dispensasjon fra kommuneplan arealdel og pbl.§1-8:

Tilbygget anses ikke å medføre at strandsonen blir ytterligere privatisert i vesentlig grad i forhold til allerede eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det beror også på at tilbygget ikke kommer vesentlig nærmere sjøen enn eksisterende hytte. Man anser at hensynet til pbl.§1-8 er ivarettatt.

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper for strandsonen som følge av utvidelsen av hytten i form av et tilbygg. Fordelene anses som klart større enn ulempen i forhold til strandsonen.

Naust og dispensasjon fra kommuneplan arealdel og pbl.§1-8:

Nausttomen ble fradelt fra eiendommen gbnr. 140/51 i 2018. Fradeling saken ble i sin tid sendt på høring til de berørte myndigheter uten at det forelå noe negative merknader den gangen.

Naustet er plassert på lik linje som de eksisterende naustene, og er planlagt oppført for å benyttes til formålet et naust har. Fylkeskommunen har i sin uttalelse lagt vekt på utformingen av naustet og mener at det kan lede til langt mer utstrakt bruk av naustet og området rundt, samt medføre en sterkere privatisering av strandsonen.

Administrasjonen er ikke av en slik oppfatning, da det i søknad står oppføring av naust som skal benyttes til lagringsplass for båter, sjø- og fiskeutstyr og at det innredes deretter. En oppføring av et naust som benyttes til annet formål vil ikke kunne tillates.

Naustet har planlagt plassering i forhold til de eksisterende naustene, og vil i så måte ikke komme nærmere strandlinjen enn disse. Man er av den oppfattelse at naustet ikke vil kunne medføre en vesentlig økt privatisering av strandsonen. Estetisk sett, er naustets utforming noe utradisjonell, men man er positiv til at naustene på en slik måte samlokaliseres. Hensynet til pbl.§1-8 anses ivaretatt.

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper i forbindelse med planlagt oppføring av naust på den allerede fradelte nausttomten utover de allerede etablerte forholdene i nærområdet. Fordelen anses med dette å være klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering, kommer man også fram til at fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon vurderes å være tilstede.

Vedlegg

- 1 Utsikten - gbnr. 140/324, 140/464 - tilbygg på hytte - nybygg garasje og naust - uttalelse
- 2 Utsikten - gbnr. 140/324, 140/464 - tilbygg på hytte - nybygg garasje og naust - uttalelse