



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/2990

Dato: 06.06.2019

Byggesak - Modalsveien - gbnr. 318/16 - fritidsbolig - Dispensasjon kommuneplanens arealdel

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2, gis det dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel for tidligere Leksvik kommune for eiendommen med gbnr. 318/16 i forbindelse med oppføring av fritidsbolig.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §20-2, gis det tillatelse til å oppføre fritidsbolig på 98m²BYA på eiendommen med gbnr. 318/16 som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - a. Det forutsettes at det foreligger en rettighet for å kunne benytte eksisterende vei for tilkomst til eiendommen.
 - b. Ved etablering av en løsning for vann og avløp som medfører utslipp, må det søkes om utslippstillatelse.
 - c. 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.
 - d. Etablering av tett septiktank er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven. Det må derfor sendes inn en søknad i den forbindelse.

Ansvarlige søker 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 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 i forbindelse med oppføring av fritidsbolig. På grunn av at det ikke er tillatt med spedt utbygging av blant annet fritidshus i områder avsatt til LNF-formål, 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.

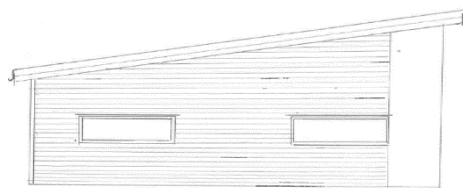
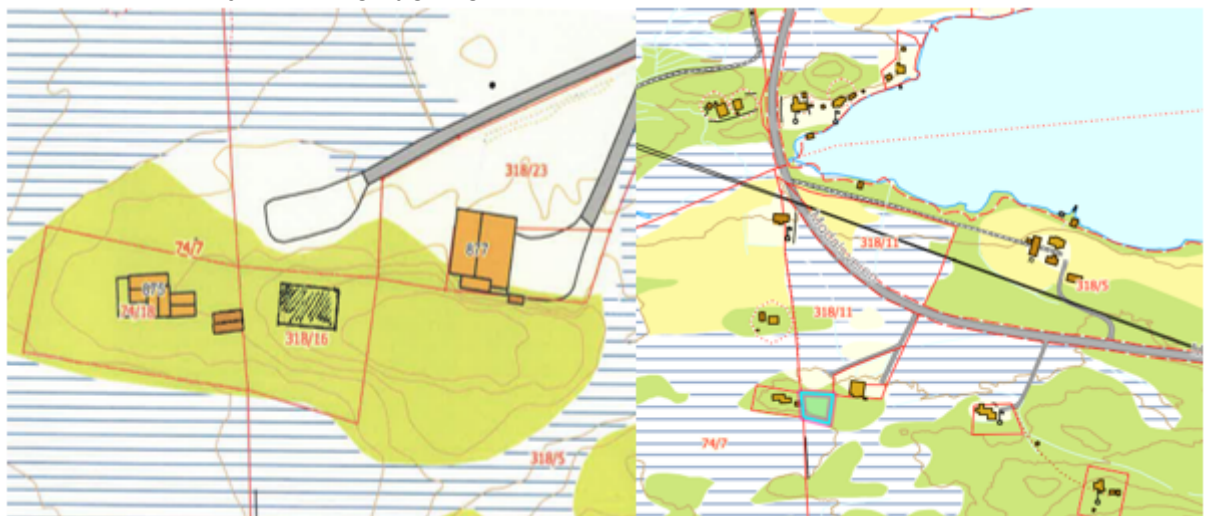
Det anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en søknad i forbindelse med oppføring av en hytte på 98m²BYA på eiendommen med gbnr. 318/16. Eiendommen er allerede fradelt som fritidseiendom.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel for tidligere Leksvik kommune, hvor det ikke er tillatt med spredt utbygging av boliger, fritidshus eller næringsvirksomhet innenfor sonen.

Det søkes om dispensasjon fra planen og dens bestemmelse for å kunne oppføre fritidsbolig på eiendommen, jf. Plan- og bygningsloven §19-1.



Som begrunnelse for dispensasjon:

Vi ønsker å bygge fritidsbolig på tomta vår i Fjølvikbotten. Fram til tomta er det fra før opparbeidet veg og parkeringsplass til de andre nærliggende hyttene. Så vi trenger ingen inngripen i området bortsett fra på selve bygget. Tomta i seg selv er liten å ligger på en høyde uavgitt av myr på ~~den~~ ene siden og andre hytter på de andre sidene. Dermed ser vi ikke at tomta er egnet for dyrking av mark eller at det vil bli til hinder for noen hvis det blir satt opp hytte der.

Høringsuttalelser:

Saken er blitt sendt til Fylkesmannen og Fylkeskommunen for uttalelse, hvorav Fylkeskommunen ikke hadde noen merknader, mens Fylkesmannen sterkt anmodet om at man holder seg innenfor planverket og ikke legger til rette for en presedens der det åpnes for en stykkevis utbygging som ikke er i tråd med planbestemmelser.

Vurdering:

Eiendommen ble i sin tid fradelt som fritidseiendom. Eiendommen ligger mellom 2 eiendommer bebygde med fritidsboliger. Et søk i arkivet, viser at det ble i 2015 gjennomført en fradeling på naboeiendommen. Denne ble sendt på høring til Fylkesmannen, uten at det den gangen forelå noen merknader. At Fylkesmannen i denne saken nå mener at man ikke skal legge til rette for presedens og åpner opp for stykkevis utbygging, vektlegges ikke i vurderingen. Kommunen anser ikke at dette kan skape presedens og det vil heller ikke åpne opp for stykkevis utbygging, da dette er den siste eiendommen i området som er fradelt som fritidseiendom.

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 kunne fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Området fremstår som utbygd i form av at fritidsbolig på hver side. Kommunen vurderer at omsøkte tiltak ikke fører til belastning på særlige økosystemer. 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 § 19-2.

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.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel:

Området er ikke registrert som et eget reinbeiteområde i kommuneplanens arealdel. Ved et søk i NIBIO Kilden, finner man at denne eiendommen ligger i utkanten av reinbeiteområde. Se bilde på neste side. Kartet viser også at de nærliggende fritidsbyggene også er innenfor. Selv om tiltaket ligger innenfor et registrert beiteområde, er man av den oppfatning at tiltakets art og plassering ikke vil påvirke reinbeiteområdet eller utnyttelsen av

seinvinterbeitet. Den omsøkte fritidsboligen ligger mellom 2 etablerte fritidseiendommer som er bebyggt. Man anser at beiteområdet sådan ikke vil bli vesentlig påvirket som følge av tiltaket. I tillegg ligger eiendommen helt i grensen av reinbeiteområdet.

Tiltaket berører ikke dyrket mark, og det skal ikke gjennomføres vesentlig terrenginnngrep i forbindelse med oppføring av hytten. Man vurderer at tiltaket ikke medfører at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt eller får vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet ut over de etablerte forhold i området. Det foreligger en opparbeidet vei og parkeringsplass i området som skal benyttes.



Utsnitt av NIBIO Kilden (07062019). Skravert område viser reinbeiteområde «seinvinterland, intensivt brukt». Gbnr 318/16 er markert med rødt.

En oppføring av en hytte på denne eiendommen vil ikke medføre presedens i området, da dette er den siste fradelte fritidseiendommen i området. Hyttens estetiske utforming, er noe utradisjonell i forhold til tidligere hytter, men administrasjonen er positiv til at denne utformingen er valgt også med tanke på plassering av hytten. Med en slik utforming, vil man komme lengst mulig ned i terrenget uten at man må utføre betydelige terrenginngrep. I tillegg skal taket utføres med torvtak, noe som kan gjøre hytten mindre synlig i terrenget.

Det er ikke avdekket vesentlige ulemper i forbindelse med planlagte oppføring av fritidsbolig på denne allerede fradelte fritidstomt 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 Uttalelse Fylkesmannen i Trøndelag; fritidsbolig gbnr;318_16
- 2 Uttalelse Trøndelag fylkeskommune; fritidsbolig gbnr;318_16