



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

BYGGESAK - AGNESBAKKEN 9 - GBNR. 124/419, 124/420 - BOLIG OG GARASJE - DISPENSASJON

Vedlegg

- 1 Gbnr. 124/419, 124/420 - Søknad om tillatelse til tiltak, følgebrev og vurdering av nabomerknad 1
- 2 Gbnr. 124/419, 124/420 - Situasjonsplan
- 3 Gbnr. 124/419, 124/420 - Tegninger
- 4 Gbnr. 124/419, 124/420 - Søknad om dispensasjon
- 5 Gbnr. 124/419, 124/420 - Nabomerknad 1
- 6 Gbnr. 124/419, 124/420 - nabomerknad 2
- 7 Gbnr. 124/419, 124/420 - Ansv. søkers vurdering av nabomerknad 2

Sakens bakgrunn og innhold:

Det ble av Hovedutvalg for landbruk, teknikk og miljø i Rissa gitt tillatelse til fradeling av tomtene gbnr. 124/419 og 124/420 til boligformål i 2014.

Eier søker nå om å få oppføre bolig og garasje på til sammen 308,0 m² BYA/ 473,0 m² BRA på eiendommene. Huset tenkes utført i 3 etasjer og med flatt tak, og er utformet som en generasjonsbolig med en egen bruksenhet i sokkel. Boligen vil få en gesimshøyde på 10,0 meter.

Tiltaket ligger innenfor LNF-område med bygge- og delingsforbud i kommunedelplan for Rissa, og det må derfor søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen. Det søkes også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, første ledd, hvor det står at bygning kun kan oppføres med gesimshøyde over 8,0 meter og mønehøyde over 9,0 meter dersom det har hjemmel i kommuneplan eller reguleringsplan. I kommunedelplan for Rissa er det ingen bestemmelser omkring boligens høyde, og en har derfor ikke hjemmel i plan for å oppføre bygning med slik gesims-/mønehøyde uten at det gis tillatelse gjennom dispensasjon.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	Voll Arkitekter AS
PRO	Arkitektur fram til innsendt rammesøknad	1	Voll Arkitekter AS
KONTR.	Kontroll utføring av våtrom og lufttetthet	1	Petter Bakøy AS

I tillegg søker tiltakshaver om personlig ansvarsrett prosjektering av konstruksjoner og bygningsfysikk, samt utførelse av bygningsmessige arbeider. Tiltakshaver kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse med egen utdanning og/eller praksis, bruk av medhjelpers utdanning og/eller praksis og bruk av innleid foretak.

Det foreligger naboerklæring fra eier av gbnr. 124/24 om at tiltaket kan oppføres nærmere enn 4,0 meter fra felles tomtegrense.

Det er ved byggesøknaden innkommet to nabomerknader med følgende hovedessens:

1. Den første nabomerknaden kommer fra eiere av gbnr. 124/141. Eiere av denne eiendommen mener at det nye boligen kommer til å ta morgensol fra deres bolig. I tillegg mener de at omsøkte bolig kommer til å bli veldig høy og ruvende i terrenget i forhold til omkringliggende bebyggelse.
2. Den andre nabomerknaden kommer fra eier av gbnr. 124/123. Adkomsten til den nye boligen går gjennom denne eiendommen, og naboen påpeker at det allerede er trangt om plass mellom bolig og garasje på sin eiendom. Tiltaket vil medføre økt trafikk forbi huset, og nabo vil ta forbehold om retten til å fremme erstatningskrav dersom tiltaket gjennomføres. I tillegg påpekes at ny bolig estetisk framstår svært ulikt omkringliggende boliger.

Begge nabomerknadene i sin helhet vedlegges.

Vurdering:

Fradelingsaken ble sendt på høring til Statens vegvesen, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Det forelå ingen merknader til fradelingen, og Fylkesmannen vurderte tiltaket å være en naturlig fortetting av eksisterende område. Gjennom behandling av delingssøknaden vurderte kommunen at bolig ikke vil ligge nærmere eksisterende tursti mellom Årnseth og Vangen enn andre boliger i området, og at fradelingen dermed ikke ble ansett for å skape vesentlig fare for presedens. Kommunen vurderer at det ikke er nødvendig å sende saken på høring i denne omgang, da sektormyndigheter ikke hadde merknader til behandling av fradeling.

Ansvarlig søker, Voll Arkitekter AS, mener at det første nabomerknaden er ubegrunnet fordi solen eventuelt vil bli beskåret frem til kl. 08.00 vintertid og kl. 09.00 sommertid. Kl. 08.00 21. Mars er det GMT+1, og det er da 56,0 meter slagskygge på et 10,0 meter høyt hus. Resten av dagen vil ikke nybygget være til hinder for solen. Dette fremstilles i et soldiagram som vedlegges. Det påpekes også fra ansvarlig søker at eier av gbnr. 124/141 har sitt uteoppholdsareal på motsatt side av huset.

I den andre nabomerknaden motsetter eier av gbnr. 124/123 at atkomsten til den nye boligen skal gå over hans eiendom, men dette er allerede avklart da det foreligger en tinglyst avtale om veirett som eier av gbnr. 124/123 har signert. I begge nabomerknadene påpekes det at ny bolig estetisk fremstår som ulik omkringliggende boliger. Fradelt eiendom ligger helt inntil område avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Rissa. Det er naturlig å se ny bebyggelse i sammenheng med omkringliggende bebyggelse og dens tilhørende bestemmelser. I område avsatt til boligformål innenfor kommunedelplan for Rissa er det ingen spesifikke bestemmelser som omhandler byggverks utforming. Når det ikke foreligger reguleringsplan med detaljerte byggebestemmelser, åpnes det for en ganske variert boligbebyggelse både når det gjelder høydeplassing, taktyper, takvinkler, størrelse og annen estetisk utforming. Dette er noe som også gjenspeiles i det aktuelle området.

Det er naturlig å se omsøkte bolig i sammenheng med bolig på eiendommen gbnr. 124/240 som det ble gitt byggetillatelse til i 2005. Denne boligen er også på 3 etasjer, og med et samlet bruksareal på 397,0 m². Denne boligen er utført med valmtak med flere arker, og har mønehøyde på 9,9 meter. Både denne boligen og omsøkt bolig vil være godt synlig fra Sund. Den nye boligen vil ikke være vesentlig mye større i størrelse enn bolig på gbnr. 124/240. Innenfor boligområdet finnes det per i dag boliger med både saltak, valmtak og flatt tak.

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jfr. Plan- og bygningsloven § 29-2. Det skal en god del til før et byggverk *ikke* innehar gode visuelle kvaliteter. I og med at det allerede er forholdsvis variert bebyggelse innenfor området, er det vanskelig å si at akkurat dette byggverket ikke innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde omgivelser.

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. Generelt er det god kunnskap om hvilke verdier som arealene nær vann og vassdrag har både i forhold til allmenn ferdsel, landskapsbilde og miljøverdier. Kommunene 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 § 19-1.

Det er innsendt grunnlagt søknad om dispensasjon.

Naboer er varslet. Det foreligger naboerklæring om bygging nærmere enn 4,0 m fra eiendomsgrense fra eier av gbnr. 124/24.

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 hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det som taler for en dispensasjon er at tiltaket vil føre til en naturlig fortetting av et eksisterende boligområde. Boligen vil ha full takhøyde i alle tre etasjer, noe som gir gode utsikts- og lysforhold, og den vil ikke være vesentlig til hinder for de andre boligenes solforhold. Det som taler imot en dispensasjon er at boligen kan oppfattes å være ruvende i terrenget, og at dens høyde kan skape fare for presedens. Når en ser omsøkte tiltak i sammenheng med eksisterende bebyggelse (da spesielt boligbebyggelse på gbnr. 124/240), kommer en etter en samlet vurdering fram til at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet innenfor LNF-område i kommunedelfplan for Rissa, samt fra plan- og bygningsloven § 29-4, første ledd som omhandler byggverks høyde.

Etter en samlet vurdering kommer rådmannen fram til at en vil tilrå at det gis dispensasjon som omsøkt.

Rådmannens innstilling:

1. Indre Fosen kommune v/ Arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område og plan- og bygningsloven § 29-4, første ledd som omhandler byggverks høyde, for å kunne oppføre bolig og garasje på eiendom gbnr. 124/419,420 som omsøkt.
 - Det må innsendes avfallsplan for tiltaket før arbeidene kan igangsettes, jfr. Teknisk forskrift (TEK17) § 9-6. Ved søknad om ferdigattest skal det foreligge sluttrapport.
 - Før grunnarbeidene kan igangsettes, må det innsendes erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF for disse arbeidene. Når dette foreligger, må det også innsendes en oppdatert gjennomføringsplan.
 - Før bygningsmessige arbeider kan igangsettes, må det innsendes erklæring om ansvarsrett for PRO, UTF sanitetsinstallasjoner.
2. Med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8, gis Johan Wemundstad personlig ansvarsrett for PRO konstruksjon og bygningsfysikk, samt UTF bygningsmessige arbeider.

Tiltakshaver/ansvarlig foretak har ansvaret for 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 bygningslovens § 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 bygningslovens § 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 Indre Fosen kommune.*

*Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse.
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt 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.*