



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/6772

Dato: 04.11.2019

Byggesak - Sørfjordveien - gbnr. 157/28 - bolig og garasje - Disp. kommuneplanens arealdel innenfor LNF område

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av bolig og garasje på fradelte eiendom med gbnr. 157/28.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse for oppføring av bolig på 135m2BYA samt en garasje på 105m2BYA på eiendommen med gbnr. 157/28 som omsøkt under følgende vilkår.
 - a. *Det forutsettes at de deler av bygningene som kommer nærmere hverandre enn 8 meter, oppføres slik at de tilfredsstiller teknisk forskrift (TEK17) § 11-6.*
 - b. *Dersom det under byggearbeidene oppdages bløte masser i grunnen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må gjøres en ny vurdering av grunnforholdene.*
 - c. *Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.*

Før arbeidet kan igangsettes må det foreligge dokumentasjon som oppfyller følgende vilkår:

- d. *Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 27-1.*
- e. *Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.*

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:

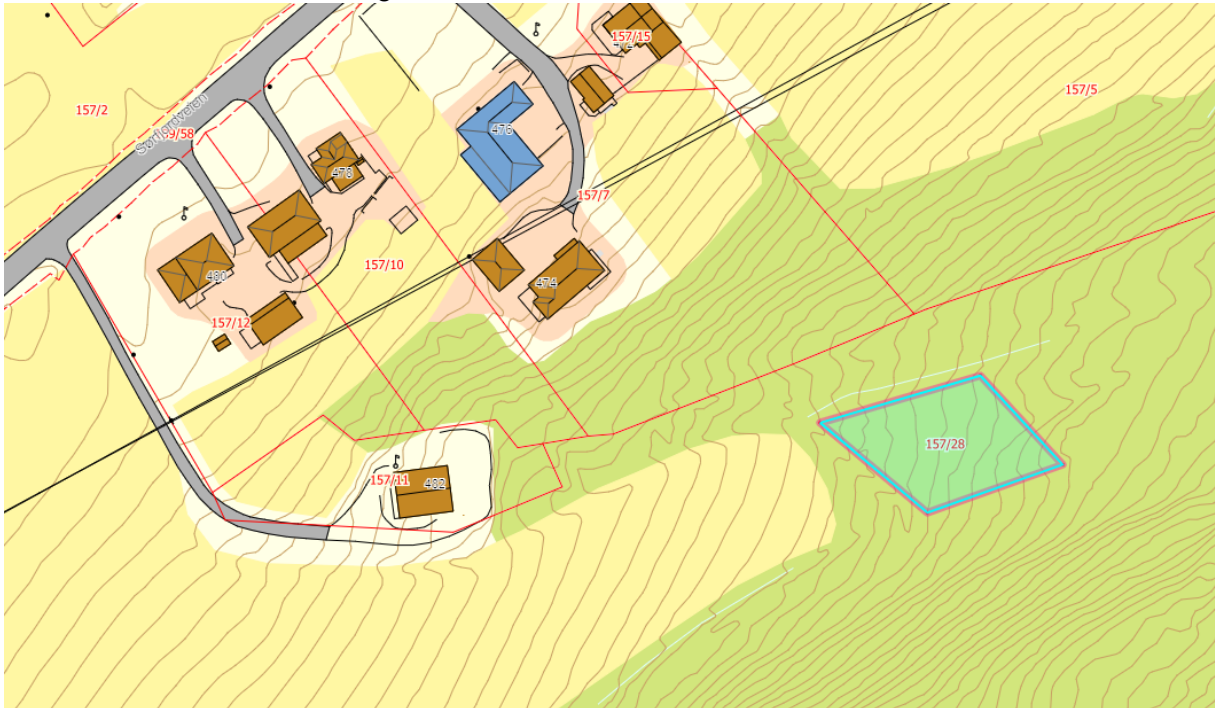
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med oppføring av bolig og garasje. På grunn av at det ikke er tillatt med spredt utbygging av blant annet bolig som ikke er tilknyttet stedbundet næring i områder avsatt til LNF-formål, må saken behandles med dispensasjon. I denne saken 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.

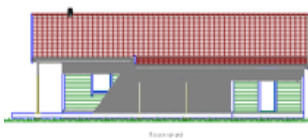
Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en bygge- og dispensasjonssøknad i forbindelse med planlagt oppføring av bolig på 135m²BYA samt en garasje på 105m²BYA på eiendommen med gbnr. 157/28.

Eiendommen ligger innenfor et område avsatt til LNF-formål med byggeforbud i arealdel til kommuneplan for tidligere Rissa kommune, og tiltaket krever dermed dispensasjon. Dispensasjonen begrunnes med blant annet at tomten ble fradelte for ca. 10år og nå ønskes denne bebyggt. Tiltakshaver anser det som en fordel å kunne få bygge på denne fradelte tomten i forhold hundehold og nærhet til marka.



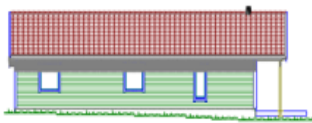
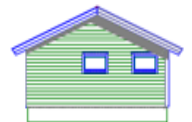
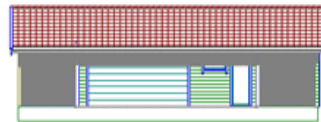
Det ble 19.12.07 gjort et fradelingsvedtak for eiendommen. I nevnte fradeling sak fremgår det blant annet. «Det foreligger ingen merknader fra fylkesmannen eller fylkeskommunen i denne saken. Eiendommen er også tidligere tillatt fradelt i vedtak dat. 04.05.1999, men fradelingen ble aldri gjennomført. Området har ikke endret seg vesentlig siden den gang, og fagmyndighetene har ingen merknader til saken. Det konkluderes med at det derfor er forsvarlig å fradele omsøkte eiendom.»



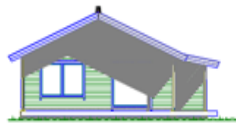
Front side



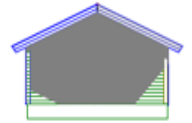
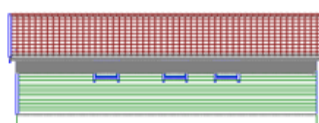
Side side



Front side



Side side



Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Sametinget, Statens Vegvesen og Fovsen Njaarke sijte (Fosen Reinbeitedistrikt) for uttalelse.

Trøndelag Fylkeskommune:

De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven, og at dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses og varsle fylkeskommunen.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Landbruk; De vurderer å påklage et eventuelt positivt vedtak, dersom adkomstvegen berører dyrka marka.

Klima og miljø; De mener blant annet at arealbruk primært skal avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. De har kommet med et faglig råd om å ikke gi dispensasjon for fradeling til ny boligbebyggelse.

Reindrift; De mener det har uheldige presedensvirkninger å tillatte boligbygging i områder avsatt til LNFR- formål.

Sametinget:

Det er ikke mottatt uttalelse.

Staten Vegvesen:

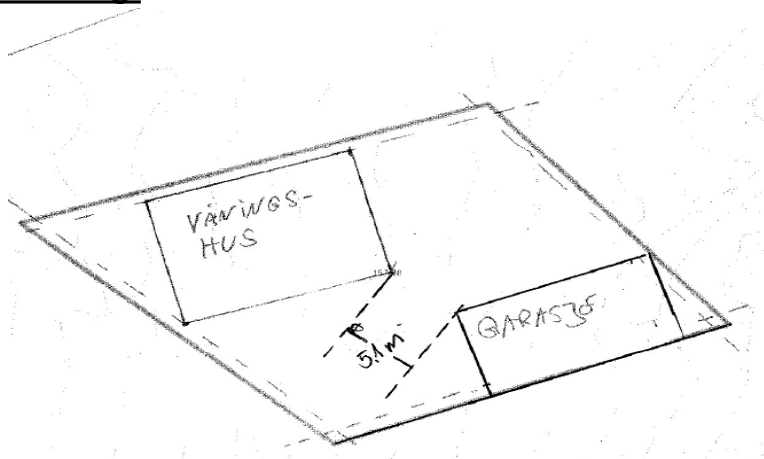
De har ingen merknader til dispensasjonssaken.

Fovsen Njaarke sijte (Fosen Reinbeitedistrikt):

De har ingen merknader til dispensasjonssaken.

(Alle høringsuttalelsen ligger vedlagt i sin helhet.)

Vurdering:

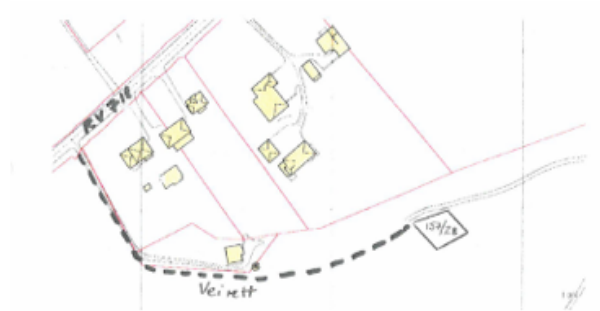


En oppføring av enebolig og garasje anses ikke å medføre at landbrukshensynet blir vesentlig tilsidesatt. Det beror på at det allerede er blitt gjort en vurdering i forhold til dette i forbindelse med fradeling av boligtomten.

Eiendommen ligger i nær avstand til omkringliggende boliger. Veitrase er planlagt på en allerede delvis opparbeid vei. Det foreligger også en tinglyst veirett fram til denne eiendom.



<https://gardskart.nibio.no/>



Det foreligger en erklæring fra nabo med gbnr. 157/2, om at omsøkte bolig kan plasseres 1 meter fra felles tomtegrense og omsøkte garasje kan plasseres inntil felles tomtegrense.

Av NGU (Norges geologiske undersøkelser) sitt løsmassekart framgår at eiendommen ligger innenfor område med hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Innenfor dette området er det svært stor sannsynlighet for marin leire, men at det mest sannsynlig er et usammenhengende/tynt dekke. Dersom det under byggearbeidene oppdages bløte masser i grunnen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må gjøres en ny vurdering av grunnforholdene.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres i henhold til dette:

- *Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)*
Det er av artskart og naturbase ikke funnet naturtyper eller arter som i vesentlig grad blir berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.
- *Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)*

Dette prinsippet kommer ikke til anvendelse i denne saken.

- *Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)*
Området framstår som utbygd, og kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke fører til belastning på særlige økosystemer. Dette prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse i denne saken.
- *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 (miljøforsvarlige 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.

Hensyn til kommuneplanens arealdel:

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 allerede er fradelt, og at den ligger inntil annen bebyggelse og at tiltaket ikke medfører landbruksmessige ulemper.

Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for kommunen, er at det skal utvikles 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.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon vurderes å være tilstede.