

Hei, vedlagt følger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF-formålet for riving og oppføring av ny bebyggelse på eiendommen gnr/bnr. 27/2. Fint om dere kan holde både Plansmia og kopimottakere orientert ved evt. spørsmål eller andre henvendelser i forbindelse med behandling av søknaden.

Selve behandlingsgebyret sendes:

Helstøpt Trondheim AS
v/ Steinar Reinkind
Hanskleiva 25,
7350 Buvika

Vennlig hilsen
May Eli Vatn Kristiansen
m: 48274041
mayeli@plansmia.no
www.plansmia.no

Indre Fosen kommune
v/Byggesak

postmottak@indrefosen.kommune.no

Trondheim 21.10.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR RISSA, LNF-FORMÅLET FOR RIVING AV EKSISTERENDE OG OPPFØRING AV NY BEBYGGELSE PÅ EIENDOMMEN GNR/BNR 27/2.

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, Rissa kommune 2010-2021 (se utsnitt av kommuneplanens arealdel og oversiktskart), fra LNF-formålet på eiendommen gnr/bnr 27/2 på Stadsbygda for riving av eksisterende våningshus og uthus/ driftsbygning for oppføring av ett nytt våningshus og uthus/ driftsbygning.

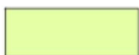
Bakgrunn

I dialog med Indre Fosen kommune har det kommet fram at det er behov for å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF-formålet for å rive og bygge opp tilsvarende ny bebyggelse på eiendommen da det er lagt til grunn at eiendommen er vurdert til ikke å være en landbrukseiendom. Eiendommen er på ca. 16 daa. og ligger iht. kommuneplanens arealdel innenfor arealer satt av til LNF-formål. Våningshuset er omdisponert til fritidsbebyggelse den seinere tid, men ikke regulert. Det er nå ønskelig å tilbakeføre eiendommen til det opprinnelige formålet som er i samsvar med kommuneplanens arealdel; LNF-formålet; dvs. helårs beboelse.

Søknad om dispensasjon

I forbindelse med tiltak iht. Plan- og bygningsloven § 20-1, søkes det om dispensasjon fra vedtatt kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser for Rissa:

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE



LNF-OMRÅDE

Ny spredt bolig-, ervervs, og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring tillates ikke. Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Gjennoppbygging av slik bebyggelse etter brann tillates. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garsjer/uthus kan tillates etter ordinær byggesøknad. Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke er til hinder for landbruksdriften etter landbruksmyndighetens skjønn og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling av eiendommen. Fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse til boligformål kan godkjennes der det foreligger avtale om videresalg av restarealer (landbruksarealer) til andre bruk i drift som godkjennes av landbruksmyndigheten etter jordloven.

for riving av det eksisterende våningshuset og uthuset/driftsbygningen og oppføring av ett nytt våningshus og uthus/driftsbygning. Utforming og plassering av den nye bebyggelsen vil være innenfor plan- og bygningslovgivningen, og detaljer forutsettes tatt i byggesaksbehandlingen.

Vurdering av søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF-formålet for eiendommen gnr/bnr 27/2.

I en vurdering av om riving av det eksisterende våningshuset og uthuset/driftsbygningen og oppføring av nytt våningshus og uthus/driftsbygning gir vesentlige avvik fra gjeldende kommuneplan, oppsummeres det med at den omsøkte dispensasjonen er av begrenset omfang og karakter. Riving av eksisterende og oppføring av ny bebyggelse vil ikke gi vesentlig endring i dagens bruk av eiendommen og ikke endring av arealformålet i kommuneplanens arealdel. Eiendommen skal benyttes til bolig og aktivitet som er tilsvarende lik dagens bruk. Dette er vurdert som viktig for opprettholdelse av kulturlandskapet og bosetting utenfor de regulerte byggeområdene i kommunen. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 er av den grunn også vurdert til å ikke være av en slik karakter at det er behov for å regulere eiendommen.

Våningshuset er SEFRAK-registrert. Av den grunn er det også foretatt en vurdering av den kulturhistoriske verdien på bebyggelsen før evt. riving og utbygging. I denne vurderingen er det lagt til grunn at bebyggelsen ikke har kvaliteter som betinger vern etter lov om kulturminner og den er heller ikke vernet iht. plan- og bygningsloven. Videre er tilstanden på bebyggelsen av en slik karakter at det er verken økonomisk forsvarlig eller ønskelig å ta vare på våningshuset, samt at tiltakshaver ønsker å føre opp ny bebyggelse med dagens standard på eiendommen.

Iht. plan- og bygningsloven § 19-2 er søknad om dispensasjon vurdert til å ikke gi negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet verken for den offentlige infrastrukturen, selve eiendommen eller LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Med dette som utgangspunkt vurderes søknaden om dispensasjon til å være i samsvar med overordnede samfunnsinteresser og hensynet bak bestemmelsene i vedtatt kommuneplanens arealdel vurderes som ikke vesentlig tilsidesatt men heller tilpasset faktiske forhold. Innvilgelse av dispensasjon vurderes også som klart større enn ulempene i og med at eiendommen planlegges bebygd for å tas i bruk til helårs beboelse igjen og benyttes i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Omsøkte tiltak er også vurdert som viktig i forhold til å redusere utbyggingspresset på de andre og ubebygde arealene i Indre Fosen kommune.

Med hilsen



May Eli Vatn Kristiansen
Plansmia AS

Kopi av brev:

- Steinar Reinkind, Helstøpt Trondheim AS
- Pia Reksen, SPARK studio AS



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, Rissa kommune 2010-2021 hvor omsøkte eiendom er markert.



Utsnitt av oversiktskart, Indre Fosen kommune.