



BYGGMESTER EINAR LYSHAUG AS

7100 RISSA

Byggesak - Djupdalsveien 200 - gbnr. 57/138 - bolig og garasje - Disp. kommuneplans arealdel - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/5467

Eiendom/gbnr: 57/138

Ansvarlig søker: Byggmester Einar Lyshaug AS

Tiltakshaver: Ragnar Skånøy & Dagmar Sandmo Skånøy

Søknad mottatt: 28.05.2018

Komplett søknad: 25.03.2020

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres bygge- og dispensasjonssøknad, er mottatt av kommunen den 28.05.2018.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt i perioden 28.05.18 – 25.03.20 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Det ble i forkant av innsendelse av søknad, gjennomført et møte med tiltakshaver uten at det foreligger noe referat fra dette.

Søknaden gjelder oppføring av bolig med garasje på ca. 161m²BYA på eiendommen Djupdalsveien 200 med gbnr. 57/138.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.



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

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaks klasse	Foretak
SØK	Hele tiltaket	1	Byggmester Einar Lyshaug A/S, 912277666
PRO/UTF	Grunn og landskapsutforming	1	Pallin AS, 948266970
UTF	Mur og pussarbeid	2	Ragnar Skånøy AS, 960985710
UTF	Flis arbeid våtrom	2	Ragnar Skånøy AS, 960985710
PRO/ UTF	Varme og sanitæranlegg	1	ABD Rørservice AS, 991482148
PRO/ UTF	Tømrer og snekkerarbeid	1	Byggmester Einar Lyshaug A/S, 912277666
UTF	Ventilasjon	1	Byggmester Einar Lyshaug A/S, 912277666
KONTOLL	Våtrom og lufttetthet	1	VS Bygg AS, 990847290
PRO	Geoteknik	2	GeoMidt AS, 997700244
KONTOLL	RIG	2	Multiconsult Norge AS, 918836519

Planstatus:

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål (Landbruk, Natur og Friluft) i kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum, hvor bl.a. ny spredt boligbebyggelse som ikke tilknyttet stedbunden næring ikke tillates. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. [plan- og bygningsloven § 19-1](#). Begrunnelse for dispensasjon, er det anført at tomten ble fradelte som boligtomt og gitt byggetillatelse i 1992. Det ønskes nå å bygge bolig med garasje på fradelte boligtomt.

Vurdering:

Eiendommen ligger under maringrense og ifølge NGU sitt løsmassekart, består grunn både av marin strandavsetning med sammenhengende dekke og torv/myr. Muligheten for marin leire er registrert som stor i området. Planlagte bolig med garasje ligger innenfor en kvikkleriesone (sone 944 «Sandmo» med høy faregrad.

Saken er sendt på høring til Fylkeskommunen og Fylkesmannen, uten at det foreligger merknader til det planlagte tiltaket. I og med at planlagte tiltak ligger i en registrert kvikkleire sone ble saken også sendt til NVE for en vurdering. I den uttalelsen fremgår det; *«Tiltaket er å anse som å tilhøre tiltakskategori K3 (jfr. NVEs «kvikkleireveileder» 7.2014). For å godtgjøre at sikkerheten ivaretas, anbefaler veilederen at før tiltaket kan gjennomføres, må sikkerheten dokumenteres gjennom en stabilitetsanalyse av fagkyndig foretak/personell og kvalitetssikres av uavhengig foretak (jfr. veilederens kap.5.2 s.28).»*

«Vi vil på bakgrunn av ovennevnte sterkt fraråde å gjennomføre tiltaket før sikkerheten er avklart. En innvilgelse av dispensasjonen før disse avklaringene er gjennomført og sikkerheten godtgjort, vil derfor bli påklaget iht. forvaltningslovens bestemmelser.»

I en geoteknisk rapport som er utarbeidet for planlagte tiltak, konkluderes det med blant annet følgende; «*Det presiseres at fundamenteringen må være på mineralsk grunn, alle torv og myr masser må fjernes før fundamentering begynner. Det anbefales å bruke lette fyllmasser for å oppnå kompensert fundamentering. Det er krav etter NVEs veileder 7/2014 at tiltaksklasse K3 kontrolleres av et uavhengig foretak.*»

I tillegg foreligger det en tredjeparts kontroll som anbefaler at den geotekniske rapporten som er utredet godkjennes.

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. kapittel 19- 33 med tilhørende forskrifter, med unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er liten innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

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. Kommunen 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 § 19-2.

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 dispensasjonssøknaden.

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 ble i 1992 fradelt fra gårdsbruket Sandmo (gbnr. 57/25) til boligformål.

Tiltaket medfører hverken at lokale, regionale eller nasjonale landbruksinteresser blir berørt. Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for tidligere Rissa kommune, er at kommunen skal utvikle 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. 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. Med bakgrunn i dette kan dispensasjonssøknaden innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum for oppføring av bolig og garasje på fradelte eiendom på eiendommen Djupdalsveien 200 med gbnr. 57/138.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til oppføring av bolig med garasje på ca. 161m²BYA på eiendommen Djupdalsveien 200 med gbnr. 57/138 som omsøkt under følgende vilkår;
 - *Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Jf. Kulturminneloven §8, aktsomhetsplikten.*
 - *Det forutsettes at arbeidet gjennomføres ihht. den geoteknisk rapport som er utarbeidet.*
 - *Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.*
 - *Det forutsettes godkjent veirett over gbnr. 57/25.*
 - *Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at Krav til utforming av avkjørsel til enhver tid er oppfylt, herunder krav til friskt (jf. [vegloven § 43](#)).*

Før arbeidet kan igangsettes må følgende dokumentasjon foreligge:

- Ansvarsrett for PRO av fagområdet «Ventilasjon».
- 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 slukkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse, jf. [plan- og bygningsloven § 27-1](#).
- 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 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.

Med hilsen

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/5467

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 74 85 51 00

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

Ragnar Skånøy

Dagmar Sandmo Skånøy

Norges vassdrags- energidirektorat

Intern kopi:

Geir Løkken

Anne Karin Storsve