



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/1373

Dato: 15.06.2020

Byggesak - Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - riving av hus - samt oppføring av ny bolig - Disp. fra kommuneplanens arealdel og PBL. §1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og fra PBL §1-8 og byggeforbud i strandsonen for riving og oppføring av bolig m/garasje på eiendom Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26 som omsøkt under forutsetning om at nytt våningshus med garasje er *tilknyttet stedbundet næring*.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse for riving og oppføring av bolig m/garasje på eiendom Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26 som omsøkt under følgende vilkår.
 - a. Eksisterende våningshus saneres før arbeidet med oppføring av nytt våningshus med garasje kan påbegynne.
 - b. Det forutsettes at de deler av bygningene som kommer nærmere hverandre enn 8 meter, oppføres slik at de tilfredsstiller [teknisk forskrift \(TEK17\) § 11-6](#).
 - c. Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til [plan- og bygningsloven § 20-1](#).
 - d. Minner om den generelle 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.

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

- e. 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](#).
- f. 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](#).
- g. Det må sendes inn målsatte tegninger (plan, snitt og fasade) av boligen med garasje, samt også en målsatt skisse av våningshuset som skal rives.

- h. Det må sendes inn tilstrekkelig med ansvarsretter som dekker de ulike fagområdene.*
- i. Det må sendes inn en oppdatert gjennomføringsplan.*
- j. Med bakgrunn i at eiendommen ligger i et område hvor skredfare ikke kan utelukkes, stilles det krav til at tiltaket vurderes i henhold til NVEs veileder om sikkerhet i kvikkleiresoner **før tiltaket igangsettes**. Denne vurderingen må foretas av et foretak innenfor fagområdet eller av et foretak som kan dokumentere tilstrekkelig kompetanse i henhold til [bygggesaksforskriftens kapittel 11](#). Dokumentasjon sendes inn til kommunen.*

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:

Saken gjelder riving av et SEFRAK-registrert våningshus, samt oppføring av et nytt våningshus med garasje på eiendommen Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum, og området er avsatt til LNF-formål hvor det i utgangspunktet er et generelt bygge- og delingsforbud. Eiendommen ligger i strandsonen, og det planlagte våningshuset plasseres nærmere strandlinjen enn eksisterende våningshus. Tiltakene krever derfor dispensasjon for disse forholdene.

En kommer fram til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra i både kommuneplanens arealdel og PBL§1-8 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, også samlet sett. En dispensasjon kan innvilges under forutsetning at boligen med garasjen er i tilknytning til stedbundet næring. Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonssøknaden innvilges.

Saksutredning

Indre Fosen kommune gav avslag i forbindelse med søknad om dispensasjon og riving samt oppføring av bolig på eiendommen Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26. Saken ble behandlet i arealutvalgsmøtet 28.04.20.

I etterkant av behandlingen har kommunen mottatt en «klage» på vedtaket som ble fattet. Administrasjonen har drøftet saken intern og kommet fram at «klagen» skal behandles som en ny søknad, da den inneholder nye momenter som gjør at den anses som en ny sak og ikke en klage på foregående behandling.

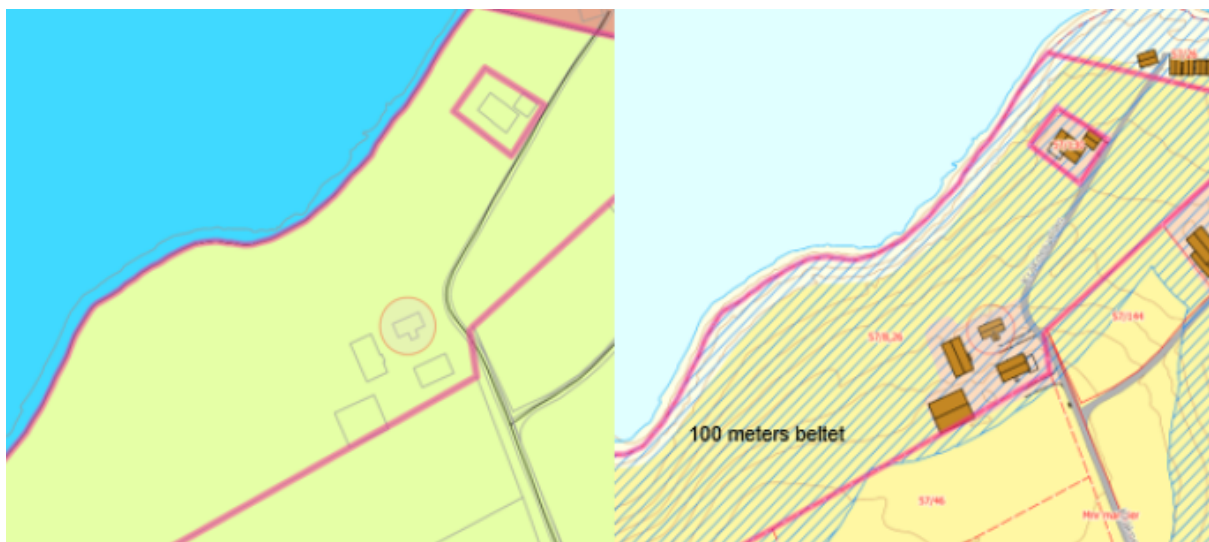
I mottatte dokumenter av 19.05.20, fremgår følgende;

- Eksisterende våningshus søkes revet.
- Nytt våningshus er plassert inn i tunet.



Det er allerede tidligere i saken avklart og vurdert at våningshuset som er SEFRAK-registrerte, ikke representerer vesentlige nasjonale eller regionale kulturminneverdier. En riving av eksisterende våningshus kan derfor være mulig.

Planlagte tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum, samt innenfor byggeforbudet i strandsonen.



Som begrunnelse for dispensasjon er det anført at det er ønskelig å rive eksisterende våningshus for å kunne oppføre et nytt våningshus på eiendommen for å kunne drive gårdsbruket.

Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring i forbindelse med forrige behandling av saken til Trøndelag Fylkeskommune (TRFK) og Fylkesmannen i Trøndelag (FM). TRFK hadde ingen merknader men minnet om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. FM mente at ny bolig fikk en uheldig plassering bort fra tunet, og at man kunne regne med fram i tid at det kunne komme en søknad om fradeling av boligen. En fradelt bolig midt ute i jordbrukslandskapet vil igjen kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i et langsiktig perspektiv. Videre mente de at ny lokalisering av bolig nærmere sjøen er uheldig i forhold til naturmangfoldverdiene i strandsonen og i strid med retningslinjene. Fylkesmannen frarådet den gang å gi dispensasjon i saken, og ønsket å bli underrettet i saken for å vurdere å påklage et positivt vedtak.

Saken foreligger nå med ny plassering av bolig omtrent hvor eksisterende våningshus ligger, anses situasjonen til å være mer i henhold til de anbefalinger som er gitt. Saken er ikke sendt på ny høringsrunde.

Vurdering:

I kommuneplanens arealdel og dens bestemmelser innenfor avsatte LNF-formål fremgår blant annet; «*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.*» Det er allerede gitt et vedtak på omdisponeringen av 0,2dekar landbruksjord til boligformål, og som ble gjort på bakgrunn av dialog med kommunen. Da var forutsetningene at ny bolig skulle plasseres innenfor dette arealet.

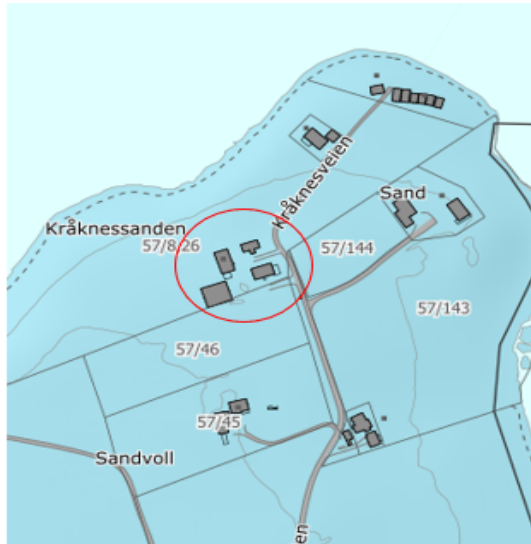
I søknaden fremgår det at tiltakshaver ønsker å etablere seg på gården for å kunne drive med dyrehold. En vurderer derfor at omsøkte tiltak i så måte er i tråd med bestemmelsen som er nevnt over.

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)*
Kommunen har gjennomført søk i Naturbase. Naturbase viser observasjon av flere ulike fugleart i området. Det er registrert blant annet stær, gås, spurv og vipe i området. Det vurderes ikke at tiltaket vil påvirke fuglenes leveområder. Eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes å være tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.
- *Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)*
Ny bolig er større enn eksisterende, men plasseres i tunet hvor forhold allerede er etablert. Etter kommunens vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer dermed til anvendelse i denne saken.
- *Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)*
Da eiendommen allerede inneholder et etablert forhold som skal erstattes med ny bolig og hvor planen er fortsatt drive landbruk, vurderes det at situasjonen ikke endres utover det som allerede foreligger. 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.

I NGU sitt løsmassekart, fremgår det at eiendommen består av Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Et område hvor det svært ofte kan finnes marin leire. Det foreligger ingen geoteknisk vurdering av omsøkte tiltak i denne saken. Det vil derfor stilles krav til at det må foreligge dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare. En slik vurdering må foretas av foretak som innehar tilstrekkelig kompetanse jfr. [Byggesaksforskriften kapittel 11.](#)



<http://geo.ngu.no/kart/losmasse>

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.

Vurdering:

Hensyn til kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum:

I mottatte tegninger og søknad fremgår det at nytt våningshus med garasje er plassert inne i tunet, tilnærmet på samme plass som eksisterende våningshus. Det anses at våningshuset som ønskes erstattet med ny bolig er i tråd med gjeldene planer, da det i søknaden opplyses om våningshuset er tenkt i tilknytning til stedbundet næring.

Med bakgrunn i at tilstanden på dagens våningshus er av en slik forfatning og vil kreve store kostnader å istandsette, vil riving og oppføring av nytt våningshus være en mulig løsning.

Det kan muligens sees som en ulempe at ny bolig er større enn eksisterende og dermed «beslaglegger» dyrkbar mark. Det foreligger imidlertid et vedtak fra 10.07.19 om omdisponering av 0,2 dekar landbruksjord til boligformål på eiendommen.

Det anses som en klar fordel at landbrukseiendommen er i drift og at folk ønsker å bosette seg for å drive næring. En oppføring av våningshus med garasje anses ikke å medføre at

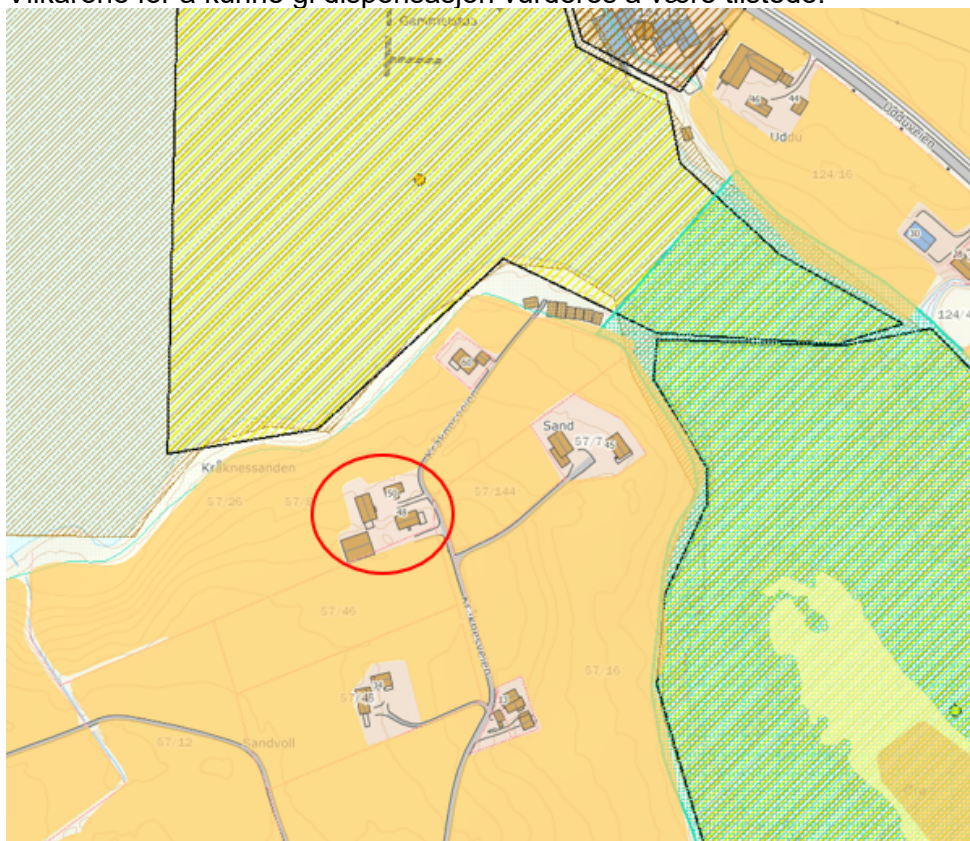
landbrukshensynet blir vesentlig tilsidesatt. Det beror på at det allerede eksisterer et våningshus på gården, og dagens situasjon i så måte ikke endres vesentlig. At tiltakshaver har redegjort for valgte løsning med tanke på størrelse på garasjen bør også sees som en fordel, da dette vil kunne medføre mindre behov for ytterligere utbygging på eiendommen.

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. I denne saken er det ikke snakk om ny boligetablering, men heller en erstatningsbolig innenfor et gårdstun hvor det anses økonomisk og fornuftig å bygge ny bolig fremfor rehabilitering. Det anses som en fordel at det legges til rette for bygging, fremfor å la landbrukseiendommen ikke være aktiv.

En kan ikke se at tiltaket i så måte 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.



Hensyn til plan- og bygningsloven §1-8:

Både eksisterende våningshus og nytt våningshus ligger innenfor 100 meters beltet, og en riving og oppføring av nytt våningshus vil derfor i utgangspunktet i strid med plan- og bygningsloven §1-8 og byggeforbud i strandsonen.

Man vurderer at tiltaket ikke medfører en økt privatisering av strandsonen utover det som allerede er etablert i området. Det anses at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Nytt bygg kommer noe nærmere strandsonen enn eksisterende, men hvis man ser i nærområdet så ligger det bebyggelse nærere strandsonen enn planlagte nytt våningshus. I tillegg er planlagte våningshus plassert i tunet, noe som gjør at eiendommen i så måte kan sees under ett.

Byggeforbudet i strandsonen er satt for å ivareta de verdier som knytter seg til blant annet sjø- områder. Det vurderes at hverken natur-, kulturmiljø- eller friluftsinnteresser blir berørt som følge av tiltaket. Ut ifra dagens situasjon er det ikke mulig for eier av landbrukseiendommen å benytte seg av eksisterende våningshus, og ved å kunne bygge ny bolig med garasje vil det medføre både bosetting og drift av landbruk. Det opplyses i søknaden at årsaken til at boligen inneholder en større garasje, er for å kunne bruke den i forbindelse med utstyr til gårdsdriften. En kan ikke se at tiltaket medfører noen målbare ulemper, og etter en samlet vurdering kommer kommunen fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan derfor innvilges.

Samlet vurdering:

Med et nytt våningshus med garasje som gjør det mulig å både bo og drive innenfor landbruk, vil dette kunne styrke muligheten for bosetning, fremfor at eksisterende våningshus står tom og ikke blir brukt. Omsøkte tiltak og dens plassering anses som god og innehar en funksjonell løsning, som kan sikre en mulig rasjonell og fornuftig måte å drifte eksisterende gårdsbruk på. Vilårene for å kunne gi dispensasjon anses for å være tilstede.

Vedlegg

- 1 Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - riving av hus - samt oppføring av ny bolig - klage på vedtak
- 2 57/26 - revidert situasjonsplan
- 3 57_26 Reviderte tegninger