



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/1825

Dato: 05.11.2020

Byggesak - Rørviklia 27 - gbnr. 4/45 - bolig - Utbygging - Disp. PBL§1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100-meters beltet langs vassdrag for å kunne rive og oppføre som omsøkt på eiendommen Rørviklia 27 med gbnr. 4/45.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) og gjeldene plan, gis det tillatelse til riving/oppføring av tilbygg/påbygg samt eksisterende tilbygg, oppføring av støttemur, etablering av parkeringsplass og fasadeendring som omsøkt under følgende vilkår:
 - a. **Før arbeidene kan igangsettes** må det foreligge godkjent avløpsordning, som er i samsvar med forurensningsloven, jf. [plan- og bygningsloven § 27-2](#). Det må søkes om utslippstillatelse i forbindelse med endring av avløpssystemet.
 - b. Med bakgrunn i at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom, må det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot naturfare, og blant annet sikkerhet mot flom og stormflo er tilstrekkelig dokumentert ivare tatt **før arbeidet kan igangsettes**. Denne vurderingen må foretas av et foretak innenfor fagområdet eller av et foretak som kan dokumentere tilstrekkelig kompetanse i henhold til [byggesaksforskriftens 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:

Det søkes både om riving av deler av bolig, samt oppføring av tilbygg/påbygg, støttemur, fasadeendringer, etablering av parkeringsplass og ettergodkjennelse av eksisterende tilbygg på eiendommen Rørviklia 27 med gbnr. 4/45.

Området omfattes av kommuneplan for tidligere Rissa og eiendommen er avsatt til LNF-formål hvor i utgangspunktet slike tiltak er tillatt etter ordinær byggesøknad. I og med at eiendommen ligger i nær avstand til vassdrag, krever tiltakene dispensasjon fra [plan- og bygningsloven §1-8](#), da det i utgangspunktet er generell byggeforbud innenfor slike områder.

Trøndelag fylkeskommune har i sin høringsuttalelse påpekt at det generelt sett er viktig å skjerme vassdrag og vassdragsfrie soner, dette av hensyn både til naturverdier og friluftsliv. De vil prinsipielt fraråde bygging såpass nære vassdrag, men at de i denne saken mener kommunen har handlingsrom for å kunne avgjøre den.

I denne saken kommer man fram til at hverken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon er i tillegg klart større enn ulempene, og kommunedirektøren tilrår at dispensasjonen innvilges.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en bygge- og dispensasjonssøknad på utbygging/restaurering på eiendommen Rørviklia 27 med gbnr. 4/45. Tiltakene omfatter blant annet:

- Riving av deler på boligen
- Oppføring av tilbygg/påbygg på boligen
- Oppføring av støttemur
- Etablering av parkeringsplass
- Fasadeendringer
- Eksisterende tømmerstue søkes ettergodkjent (tilbygg)

Eiendommen ligger i et avsatt LNF-område og hvor kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune og dens bestemmelser er gjeldene.



Eiendommens beliggenhet gjør at de planlagte tiltakene kommer innenfor en avstand til et vassdrag hvor det er byggeforbud etter [plan- og bygningsloven §1-8](#). Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i forhold til byggeforbudet inn strandsonen, jf. [plan- og bygningsloven §19-1](#).

Høringsuttalelser

Med bakgrunn i de omsøkte tiltakene og plassering, ble saken sendt for uttalelse til NVE, Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag.

I uttalelsen fra Fylkeskommunen fremgår blant annet følgende;
«Fylkeskommunen vil peke på at det generelt sette er viktig å skjerme vassdrag og vassdragsfrie soner, dette av hensyn både til naturverdier og friluftsliv. Trøndelag fylkeskommune er som vannregionmyndighet også opptatt av å sikre at alt arbeid som berører vann skal ivareta hensynet til opprettholdelse eller forbedring av vannforekomstene, [jevnfør Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens § 12](#).»

Fylkesmannen har ingen merknader til saken, mens NVE ikke har gitt noen tilbakemelding.

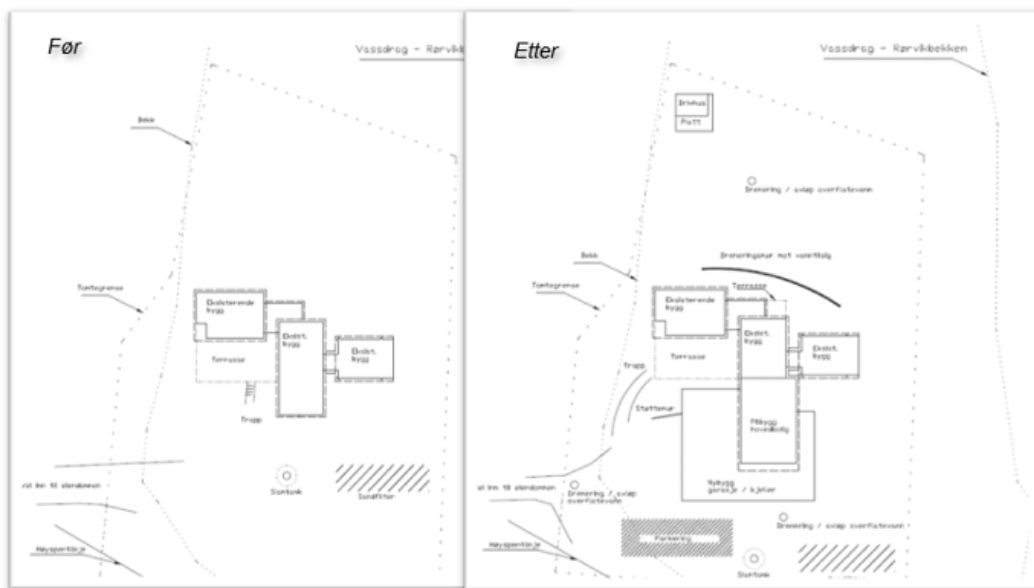
(Uttalensene ligger vedlagt i saken i sin helhet).

Vurdering

Eiendommen ble fram til 2018 ifølge tiltakshaver, benyttet som kårbolig for «hovedbruket». Tiltakshaver har et behov for garasje/parkeringsplass og i den forbindelse planlegges det omfattende rive, bygge og restaureringsarbeid på eksisterende bolig. I tillegg skal gjennomføres andre tiltak på eiendommen, men hvor noen av tiltakene i utgangspunktet ikke er søknadspliktige tiltak, mens andre tiltak krever egen søknadsprosess.

I tillegg eksisterer det en «tømmerstue» i tilknytning til boligen, som viser seg ikke å være omsøkt. Denne ble angivelig oppført rundt år 2000 og inneholder kun et rom. Dette anses for å være et tilbygg på 52m²BRA i tilknytning til boligen.

Av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og innenfor LNF-formål fremgår blant annet følgende; «*Byggearbeid herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus tillates etter ordinær byggesøknad.*» Man er derfor av den oppfatning at de planlagte tiltakene er å anse for å være i tråd med gjeldene bestemmelser i planen.



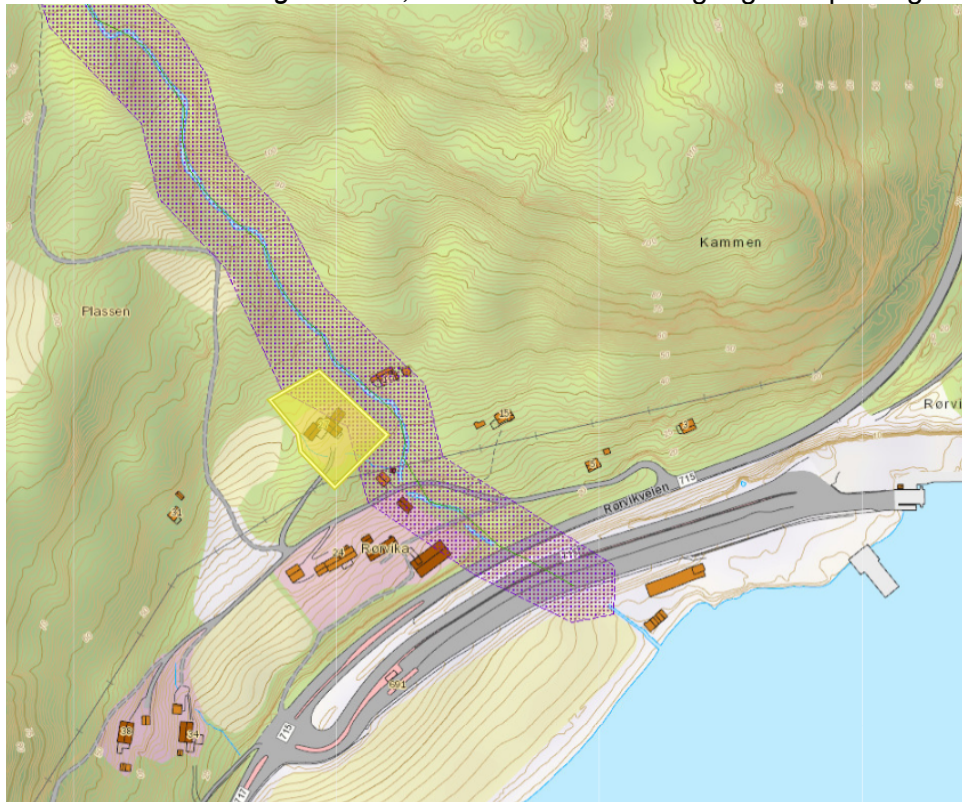
Grunnforhold:

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sine løsmassedatabase viser at grunnen består av *Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen*. Et område hvor det svært ofte kan finnes marin leire. Generelt vil det da innenfor slike områder stilles krav til en dokumentasjon på at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Jf. [plan- og bygningsloven §28-1](#) samt også TEK17 [kapittel 7, Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#).

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport (vedlagt i saken) som konkluderer med følgende;

«Ut fra de vurderingene som er utført anses kravene i TEK 17 § 7 å være oppfylt med tanke på sikkerhet mot naturpåkjenninger, da byggverket ikke ligger i et skredutsatt område.»

Et søk i kartdatabasen til NVE, viser at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Kommunen kan ikke se at dette er vurdert i nevnte rapport som foreligger for eiendommen, og det stilles derfor krav til at også dette er dokumentert og vurdert ihht. [TEK17 § 7-2, Sikkerhet mot flom og stormflo](#), før en eventuell kan igangsette planlagte tiltak.



<https://atlas.nve.no/>

Hensynene i 100-meters beltet:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. En kan ikke se at tiltaket medfører noen ulemper på de hensynene som loven er satt til å ivareta.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

- **Naturmangfoldlovens § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)**

Søk i naturbase viser ingen relevante treff. 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 de omsøkte tiltakene ikke fører til presedens. Prinsippet anses derfor ikke å være relevant for saken.

- **Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**

Det anses ikke at tiltakene 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 dispensasjonssøknad.

I denne saken kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt så fremt at vilkår satt i dispensasjonsvedtaket blir fulgt.

Det anses som en klar fordel at boligen får en funksjonell løsning som gjør at den kan benyttes til sitt formål som ønsket. I og med at planlagte tiltak ligger lengre ifra vassdraget enn eksisterende bygninger også i forhold til eiendommen på motsatt side av vassdraget, anses ikke tiltakene å medføre vesentlige ulemper.

Man kommer etter en samlet vurdering fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene satt i plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes å være innfridd, og dispensasjonen kan derfor innvilges.

Vedlegg

- 1 Tilleggsskriv 1B-001 Rev 02 16.10.2020
- 2 5202784-RIG-01 Rørviklia 27 vurdering av områdestabilitet
- 3 Fasader før renovering
- 4 Fasader etter renovering
- 5 1A-009 Fasader riveomfang
- 6 1A-008B Situasjonsplan etter renovering del 2
- 7 1A-008A Situasjonsplan etter renovering del 1
- 8 1A-007 Situasjonsplan før renovering
- 9 1A-006 Plan og arealer bolig etter renovering
- 10 1A-005 Plan og arealer bolig før renovering
- 11 1A-004 Plan og arealer kjeller etter renovering
- 12 1A-003 Plan og arealer kjeller før renovering
- 13 Nærhet til høyspent - Nettselskapet
- 14 Grunnundersøkelser Rørviklia 27
- 15 Rørviklia 27 - gbnr. 4/45 - bolig - fasadeendring - uttalelse
- 16 Rørviklia 27 - gbnr. 4/45 - bolig - fasadeendring - uttalelse
- 17 1B-001 Tilleggsskriv
- 18 Dispensasjonssøknad Indre Fosen Kommune - Rørviklia 27. 12.03.20