



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/6734

Dato: 04.12.2020

Byggesak - Sjursvikveien - gbnr. 132/216 - hytte og garasje - Disp.§PBL1-8 og Kommuneplanens arealdel - Tillatelse til tiltak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100-meters beltet og fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for å kunne oppføre fritidsbolig som omsøkt på eiendommen med gbnr. 132/216.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) og gjeldene arealdel til kommuneplanen avslås søknad om dispensasjon for å kunne oppføre garasje på eiendommen gbnr. 132/216 som omsøkt.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) og gjeldene plan, gis det tillatelse til oppføring av fritidsbolig som omsøkt på eiendommen med gbnr. 132/216 under følgende vilkår:
 - a. **Før arbeidene kan igangsettes** må det foreligge godkjent vann- og avløpsordning, som er i samsvar med forurensningsloven, jf. til [plan- og bygningsloven § 27-1](#) og [plan- og bygningsloven § 27-2](#).
- Med hjemmel i [byggesaksforskriften \(SAK10\) §6-8](#), gis Frode Holmeng personlig ansvarsrett som selvbygger som omsøkt for fritidsbolig på eiendommen med gbnr. 132/216.

Det gjøres derfor oppmerksom på at hvis man under arbeidet oppdager bløte/ustabile masser, skal arbeidet stanses og sakkyndige kontaktes for en vurdering av grunnforholdene.

Tiltakshaver har selv ansvaret for 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.

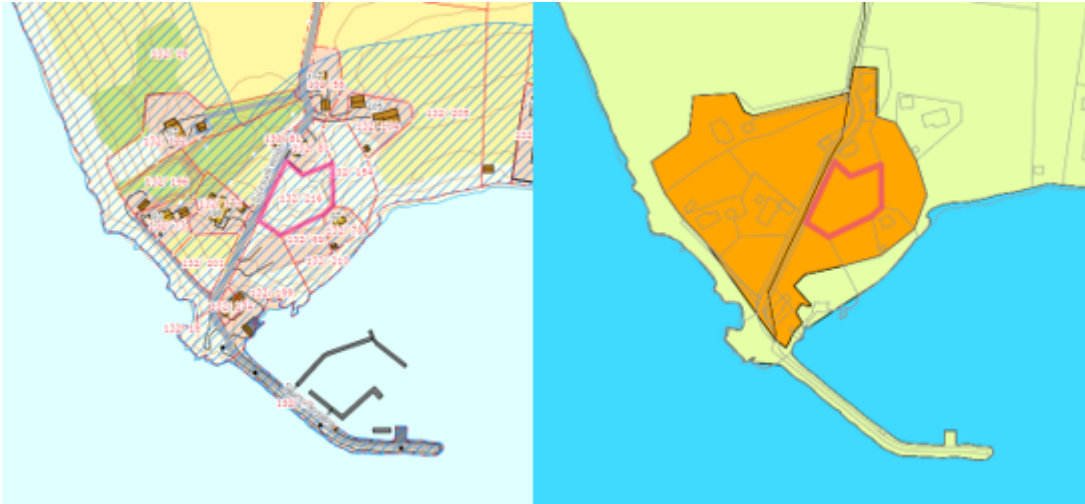
[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Oppsummering:

Det søkes om oppføring av fritidsbolig og garasje på eiendommen med gbnr. 132/216. Eiendommen ble fradelt til fritidsformål i 2019. I tillegg ligger eiendommen innenfor et område som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Man anser det som en klar fordel at tomten bebygges, men man anser det som «uheldig» at bebyggelsen (fritidsbolig og garasje) er planlagt i to forskjellige byggestiler. Videre så er man av den oppfatning at garasjens funksjon ikke er avhengig av planlagte utforming for å kunne oppføres, og anbefaler på bakgrunn av det en negativ innstilling på omsøkte garasje. Det begrunnes med at den arkitektoniske utforming bør være i samsvar med fritidsboligen, da man generelt innenfor slike området bør tilstrebe å ha lik byggestil og hvert fall når det oppstår nyetablering på en eiendom

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt søknad på oppføring av hytte og garasje på eiendommen med gbnr. 132/216. Eiendommen ble fradelst 2019 til fritidsformål i 2019. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel.



Eiendommens beliggenhet gjør at de planlagte tiltakene kommer innenfor en avstand til strandsonen hvor det er byggeforbud etter [plan- og bygningsloven §1-8](#). Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i forhold til byggeforbudet inn strandsonen. I tillegg fremgår det av kommuneplanenes areadels bestemmelse innenfor avsatte formål følgende; «Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Jfr. PBL § 20-4, annet ledd pkt. a. I henhold til jordlovas § 2, annet ledd skal jordlova fortsatt gjelde for utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt.»

Det søkes i den sammenheng om dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan for å kunne oppføre fritidsbolig og garasje jf. [plan- og bygningsloven §19-1](#).

Med byggesøknaden er det levert søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket, og at egen utdanning og/eller praksis samt innleid foretak skal benyttes.

Høringsuttalelser

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

Trøndelag Fylkeskommune;

De har ingen merknader til saken.

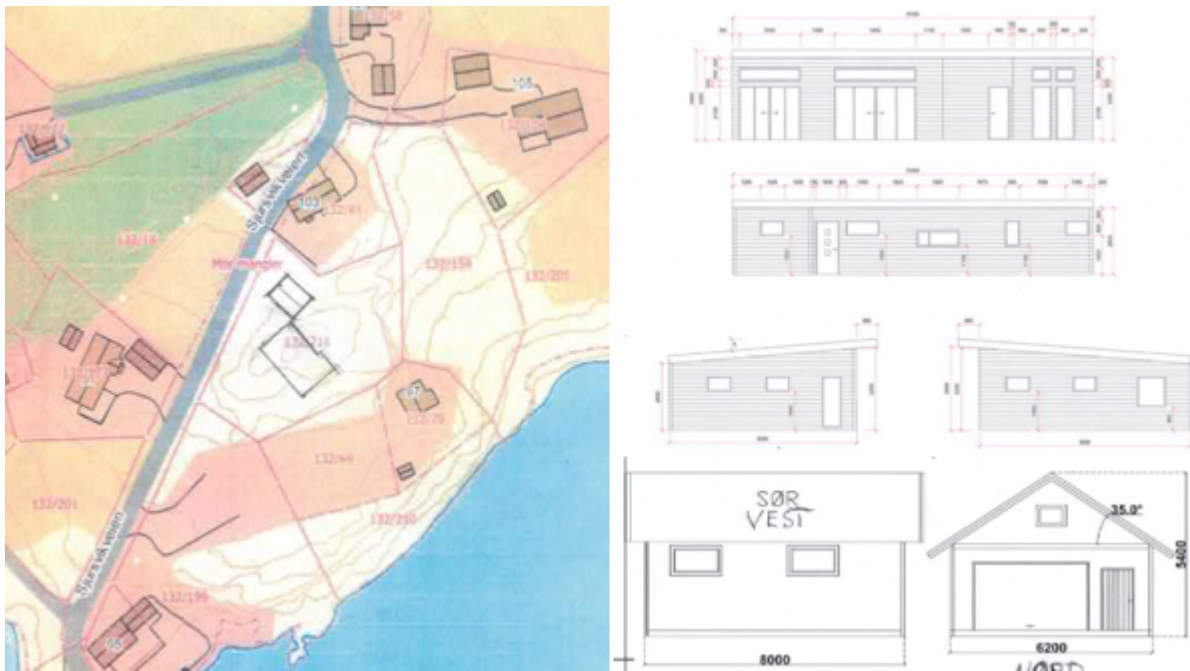
Fylkesmannen i Trøndelag;

Gir faglig råd om å plassere fritidsboligen et annet sted på tomten da den ligger høyt i terrenget og vil gi en uønsket silhuettvirkning.

(Uttalensene ligger vedlagt i saken i sin helhet).

Vurdering

Det fremgår av dokumenter i saken at eiendommen ble fradelst til fritidsformål i et vedtak av 15.05.2019. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til fritidsformål og en anser med bakgrunn i det at planlagte tiltak er i tråd med avsatte formål.



Byggesakskontoret har vært på befaring i området og sett på tomtens utforming og i forhold til planlagte plassering av tiltakene.

Tomten består stort sett av fjell og mindre terrengnivå på selve eiendommen. Det er en stigning fra nedre del av området og opp til eiendommen på ca. 8meter. Det er «ryddet» delvis på tomten for trær/små busker og øvre jordlag for å komme på bart fjell. Man vurderer det slik at man ikke vil oppfatte planlagte fritidsbolig som merkbart synlig fra sjøen og oppfatter ikke at planlagte fritidsbolig vil skape silhuettvirkning, da fritidsboligen planlegges oppført i en etasje med flatt tak. I tillegg er området i bakkant på den andre siden av veien noe høyere. Man er mere skeptisk til planlagte garasjens utforming både i form av takfasong og i forhold til høyde. Man kan ikke se at tiltakshaver har tatt høyde for dette i sin planlegging av utforming, og byggesak mener at utformingen av fritidsboligen og garasjen bør ha en lik arkitektonisk utforming samt også takhøyde. [Plan- og bygningsloven §29-1](#) sier at et hvert tiltak skal etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av loven. Videre sier [plan- og bygningsloven §29-2](#) at et hvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Etter kommunens skjønn avviker garasjens utforming i forhold til fritidsboligen, og man anser det som uheldig at garasjen oppføres i en annen byggestil enn fritidsboligen. Totalt sett vil både den visuelle kvaliteten og den arkitektoniske utformingen fremstå som to ulike byggestiler. Garasjens utforming er ikke nødvendig for å kunne opprettholde dens funksjon, og man anbefaler at tiltakshaver ser på andre løsninger på utformingen for å kunne imøtekomme dette.



Grunnforhold:

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU sine løsmassedatabase viser at grunnen består av *strandavsetning, sammenhengende dekke*. Et område hvor det ofte kan finnes marin leire. I denne saken har byggesakskontoret vært ute på eiendommen på befaring, og gjort observasjoner på at byggetomten består av berg. Men hvis man under arbeidet oppdager bløte/ustabile masser, skal arbeidet stanses og sakkyndige kontaktes for en vurdering av grunnforholdene



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 tiltakene medfører noen ulemper på de hensynene som loven er satt til å ivareta. I området er både vei og bygninger som ligger nærmere strandsonen enn omsøkte tiltak.

Vann- og avløp:

Det fremgår hverken i fradelingsaken eller byggesøknaden om hvordan vann- og avløpsløsning som skal benyttes. I henhold til [plan- og bygningsloven § 27-1](#) må ikke bygning 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 sløkkevann.

I henhold til [plan- og bygningsloven § 27-2](#) må bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller før oppføring av bygning.

Krav til å utarbeide reguleringsplan:

Av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel fremgår det at det stilles krav om at utarbeidelse av reguleringsplan før blant annet fradeling og byggetillatelse kan tillatelse. Hensynet bak kravet om reguleringsplan, er for å sikre en helhetlig planlegging av området. Man vurderer i denne saken at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, da det allerede foreligger en fradeling av eiendommen gjort i 2019.

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 anes 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.

Vurdering i forhold til dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8:

En oppføring av fritidsbolig og garasje anses ikke medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen utover de allerede etablerte forhold.

Hensyn i pbl. § 1-8 for byggeforbud i 100-metersbeltet vil etter kommunens skjønn bli ivaretatt og man vurderer det slik at hensynet bak bestemmelsen det blir søkt om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet videre er om hensynet bak formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen og videre om en dispensasjon fra pbl. § 1-8 kommer i vesentlig konflikt med hensynene til universell utforming eller estetisk utforming av omgivelsene.

Terrenginngrep i strandsonen byr på utfordringer knyttet til estetikk da strandsonen ønskes sikret som åpen og ubebygget med naturlig terreng, med minst mulig grad av inngrep eller tiltak. I denne saken vil det være nødvendig med noe terrenginngrep i urørt natur, og kommunen mener hensynene vil kunne bli ivaretatt kun dersom tiltaket utføres på en måte som gir minst mulig inngrep i naturen.

Vurdering i forhold til dispensasjon fra plankravet:

Området fremstår som godt etablert, og man vurderer det slik i tillegg at det på den måten er «åpnet» opp for at man har kunnet dispensere fra plankravet gjennom allerede fradelingsaken.

Kommunen legger vekt på at dette området er avsatt til fritidsformål og at tiltaket i så måte er i tråd med planen. Et krav om å etablere en reguleringsplan for dette området, anses i denne saken for å ikke være hensiktsmessig.

Det anses som en klar fordel ved å tillate gjennomføring av tiltak uten at det utarbeides reguleringsplan samlet sett er større enn ulempene.

Konklusjon; Fordel/ Ulemper:

Garasjen kommer i vesentlig konflikt med hensynene til estetisk utforming i forhold til planlagte fritidsbolig, selv om også fritidsboligen har en annen arkitektonisk utforming i forhold til omkringliggende bygninger.

Tiltakshaver har stedstilpasset fritidsboligen med valgt utformingen i forhold til plassering på eiendommen og omgivelsene.

Etter en samlet vurdering kommer man fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene ved å kunne oppføre fritidsbolig som omsøkt. Man forstår tiltakshavers ønske om å oppføre garasje, men man anser det som en ulempe at den er prosjektert i en annen «byggestil». Etter kommunens skjønn vil den fremstå for avvikende i forhold til fritidsboligen på eiendommen. Man vurderer derfor at fordelene ikke er klart større enn ulempene ved å tillate oppføre garasjen som omsøkt.

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

Vedlegg

- 1 132/216 - kart
- 2 132/216 - tegninger
- 3 Sjursvikveien bilder
- 4 Sjursvikveien - gbnr. 132/216 - hytte og garasje - uttalelse fra Fylkeskommunen
- 5 Sjursvikveien - gbnr. 132/216 - hytte og garasje - uttalelse fra Fylkesmannen
- 6 20201014090300_001