



Kystplan AS
Torget 3
7239 HITRA

Byggesak - Sjursvikveien 30 - gbnr. 132/204 - bolig - tilbygg - Disp.kommuneplan - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2020/7950

Eiendom/gbnr: 132/204

Ansvarlig søker: Kystplan AS

Tiltakshaver: Arnhild Finne og Stein Ivar A Reinsbakken

Søknad mottatt: 19.11.2020

Komplett søknad: 27.11.2020

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjonssøknad er mottatt av kommunen den 19.11.2020.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 19.11.20 og 27.11.20 ligger til grunn for behandling av søknaden. I tillegg foreligger den en endring av opprinnelig søknad sendt til kommunen 07.01.21 hvor deler av søknaden utgår.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av et tilbygg i 2 etasjer på totalt ca.78m² BRA samt riving av deler av SEFRAK-registert fjøs ved eiendommen Sjursvikveien 30 med gbnr. 132/204. Søknaden som omhandler riving av deler av fjøset utgår fra den opprinnelige søknaden.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra avsatte formål i kommuneplanens arealdel i forbindelse med planlagte tilbygget.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til senter-formål i kommuneplanens arealdel, og hvor det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan før byggetillatelse kan gis. Tiltaket er i så måte i strid med avsatte formål.



Vurdering:

Grunnforhold:

I henhold til NGU sitt løsmassekart, består grunnen av *strandavsetning, sammenhengende dekke*. Områder der det ofte kan finnes marin leire.

Hvis man under arbeidet oppdager bløte/ustabile masser, skal arbeidet stanses og sakkyndige kontaktes for en vurdering av grunnforholdene.

Naturmangfold:

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:

- **Naturmangfoldloven §8 (kunnskapsgrunnlaget)**
Et søk i naturbasen viser at området er et kartlagt område og hvor det er registrert aktivitet av stær og gulspurv, arter av stor forvaltningsinteresse. Det vurderes imidlertid at artenes leveområder ikke blir påvirket som følge av tiltaket, og en konkluderer derfor med at det ikke er noen spesielle miljøverdier som blir vesentlig påvirket. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.
- **Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)**
Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.
- **Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**
Det vurderes at omsøkte tiltak ikke medfører vesentlig presedens. Dette grunnet i at området anses for å være bebygd. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldloven §10.
- **Naturmangfoldloven § 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.
- **Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)**
Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Krav til å utarbeide reguleringsplan:

Det fremgår av søknaden at det planlegges oppføring av et tilbygg i 2etasjer i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen. 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 eiendommen allerede inneholder både bolig og fjøs.

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis kommunedirektøren 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.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og at den dermed kan behandles administrativt. Saken er sendt på høring til offentlige myndighetene uten at det foreligger merknader til 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.

Vurdering i forhold til dispensasjon fra plankravet:

I denne konkrete saken kommer man fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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 etablerte eiendommer.

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 å tillate gjennomføring av tiltak uten at det utarbeides reguleringsplan, da tilbyggets funksjon i tillegg er av vesentlig betydning i denne saken.

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

Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for å kunne oppføre tilbygg i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen Sjursvikveien 30 med gbnr. 132/204.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til å oppføre tilbygg i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen Sjursvikveien 30 med gbnr. 132/204 som omsøkt.

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

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: 2020/7950

- 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:

Arnhild Finne

Stein Ivar A Reinsbakken

SAND BYGG AS

Intern kopi:

Geir Løkken