



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Byggesak - Fevågsjøen 77 - gbnr. 140/208 - boliger - dispensasjon - til uttalelse

Sakens bakgrunn og innhold

Indre Fosen kommune har mottatt en søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for oppføring av bolighus (med to utleieleiligheter) på eiendom gbnr. 140/208 i Fevåg.

Eiendommen, på 1,4 daa, omfattes av Fevågsjøen reguleringsplan av 2000 og er regulert til det kombinerte formålet *Bolig, bevertning og forretning*. I bestemmelsene står det at næringsbygg for utleie kan tillates.

Saksbehandler vurderer at vi må vektlegge arealformålet fremfor bestemmelsene i overordnet plan. Næring og forretning er ikke samme arealformål. Utleievirksomhet regnes som næringsbebyggelse, og det kreves derfor søknad om dispensasjon fra gjeldende arealformål i planen. Vi ber om innspill hvis det er uenigheter i kommunens vurdering.

Det er satt byggegrense mot vei i gjeldende reguleringsplan. Det planlagte tiltaket forholder seg til innregulerte byggegrense mot vei.

Kommunens foreløpige vurdering

Plan- og bygningslovens § 1-8:

Eiendommen ligger innenfor 100-meters belte langs sjø og vassdrag. Det er ikke satt noen byggegrense mot sjø i planen og dette medfører at det generelle byggeforbudet i strandsonen gjelder. Det søkes dermed dispensasjon.

Strandsoneområdet har selvstendig verdi som leveområde for ulike plante- og dyrearter, og områdene representerer i tillegg en viktig del av det norske landskapsbildet. Dette er områder hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsøkte tiltak tenkes plassert innenfor 100-metersbelte langs sjøen, men i et område som allerede er bebygd. Eiendommen tiltaket omfattes av er regulert til bebyggelse. I tillegg er det områder mellom eiendommen og sjøen regulert til friområde. Omsøkt tiltak vil på så måte ikke begrense allmenn tilgang og bruk av områder langs sjøen.

Grunnforhold:

Søk i NGU løsmassekart viser at området består av marin strandavsetning med sammenhengende dekke. Området er kategorisert med stor mulighet for marin leire.

Ansvarlig søker informerer om at Multiconsult har gjennomført grunnundersøkelser på området. Resultatene fra undersøkelsene vil sendes kommunen når de foreligger. Resultatene fra undersøkelsene vil være utslagsgivende for vedtak i saken.



*Fantastiske
Fosen*

Naturmangfold

Enkelt søk i naturbase viser ingen registreringer i umiddelbar nærhet til tiltaket, men det foreligger registreringer av flere fuglearter av særlig stor forvaltningsinteresse i nærliggende områder, herunder skjærpipelerke, hettemåke, dvergdykker, svartbak og fiskemåke. Skjærpipelerke og svartbak er også norske ansvarsarter. I tillegg er det bløtbunnsområder i strandsonen.

Naturmangfoldloven § 8-12 vil vurderes i kommunens vedtak i saken.

Avkjørsel:

Tiltakshaver har søkt Trøndelag fylkeskommune utvidet bruk av avkjørsel fra Fv. 6364. Fylkeskommunen viser til at avkjøring til eiendommen er regulert i reguleringsplan for Fevågsjøen. Det vil si at det ikke er behov for tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel så lenge tiltaket som oppføres er i samsvar med reguleringsplanen og dens formål.

Vann og avløp:

Kommunen har i vedtak datert 25.01.2021 innvilget søknad om tilknytning til kommunalt vann og avløp på eiendommen. Saksnummer: 2020/8808.

Tiltakets plassering og tilpasning til omgivelsene

Bestemmelsene i reguleringsplanen knyttet til boligområder tillater maks gesimshøyde på 5 meter målt fra laveste terrengnivå og maks mønehøyde på 7,5 meter målt fra laveste terrengnivå. Det omsøkte tiltak er planlagt med gesimshøyde på 3,12 meter og mønehøyde på 6,35 meter.

Bestemmelsene for boligområder er ikke gjeldende for eiendommen, men kommunen vurderer at det er positivt at tiltaket ikke overstiger gesims- og mønehøyde for boligbebyggelse i området. Bygningshøyden vil derfor tilpasses omkringliggende eksisterende og fremtidig boligbebyggelse.

I planens fellesbestemmelser står det at vurdering i byggesøknader bør stimulere til nytenking, men at bygninger som naturlig hører til samme området skal søkes tilpasset til hverandre, hva størrelse og utseende angår. Videre står det at større nybygg skal vektlegge et maritimt preg på både bebyggelsen og nærområdet.

Kommunens foreløpige vurdering er at vilkårene satt i Plan- og bygningslovens § 19-2 kan være innfridd, og at dispensasjon kan innvilges med eventuelle vilkår.

Saken forelegges med bakgrunn i overnevnte Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag og NVE for uttalelse.

Dersom det er merknader til saken ber vi om at disse er kommunen i hende 4 uker fra dette brevet er mottatt, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-5.

Med hilsen

Lina Naoroz Bråten

Saksbehandler plan- og byggesak

Plan

lina.braaten@indrefosen.kommune.no

Tlf: 98431963

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2021/72

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune

Postboks 23, 7101 RISSA

Sentralbord: 74 85 51 00

Vedlegg

- 1 Plankart - Fevågsjøen
- 2 Planbestemmelser - Fevågsjøen
- 3 Fevågsjøen 77 - gbnr. 140/208 - boliger - søknad om dispensasjon
- 4 Fevågsjøen 77 - gbnr. 140/208 - boliger - søknad om tillatelse til tiltak
- 5 140/208 - situasjonskart
- 6 140/208 - tegning ny fasade
- 7 140/208 - tegning nytt snitt

Kopi:

FOSEN-HYTTE AS

Jann Helmersen