



VS BYGG AS
v/Vemundstad Rørvikveien 459
7105 STADSBYGD

**Byggesak - Storaunveien - gbnr. 18/37 - industribygg - Disp. kommuneplanens arealdel
- Tillatelse til tiltak**

Saksnummer: 2019/2865
Eiendom/gbnr: 18/37
Ansvarlig søker: VS Bygg AS
Tiltakshaver: VS Bygg Eiendom AS
Søknad mottatt: 27.03.19
Komplett søknad: 11.04.19

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

Saksopplysninger:

Deres byggesøknad og dispensasjonssøknad, er mottatt av kommunen den 27.03.19.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden. Arbeidstilsynets samtykke forelå 11.04.19

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av industribygg 432m²på eiendommen med gbnr. 18/37.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til framtidig næringsområde i gjeldende kommunedelplan for Stadsbygd, Rissa kommune. Søknaden inneholder dispensasjon fra bestemmelsen i kommunedelplanen om krav til reguleringsplan jfr. plan- og bygningsloven §19-1.

Vurdering:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen 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.

Saken er sendt på høring til NVE, Fylkesmannen og Fylkeskommunen, uten at det foreligger noen spesielle merknader. Statens vegvesen har i sin uttalelse skrevet:



*Fantastiske
Fosen*

Statens vegvesen har ingen merknader til dispensasjon fra plankrav.

Ut fra oversendt kartskisse ser det ut til at adkomstveg til området er uheldig plassert på privat veg Storaunveien. Avkjørsel slik den er plassert her, vil ikke gi tilstrekkelig sikt mot øst når du skal svinge av fra fv. 6390. Tiltakshaver vil måtte søke om utvidet bruk av avkjørsel før bygging, her vil vi stille krav om at avkjørsel opparbeides med tilstrekkelig sikt. En mulig løsning er å slå sammen Storaunveien med den nye adkomstvegen til industriområdet. Dette vil vi måtte komme tilbake til.

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.

Naturmangfold:

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 denne saken:

- **Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)**
Kommunen har gjennomført søk i Naturbase. Naturbase viser observasjon av fugleart i området. Fuglearten er kategorisert som særlig stor forvaltningsinteresse. Med bakgrunn i tiltakets størrelse, vurderes eksisterende kunnskapsgrunnlag likevel som tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.
- **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**
Føre-var-prinsippet vurderes ikke å komme til anvendelse i saken.
- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**
Nærområdet framstår som utbygd, både ved bolig- og næringsbebyggelse samt dyrkajord, og 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.
Det omsøkte tiltaket vurderes å ikke være avgjørende for observerte fugleart utbredelse eller mulighet for hekking. Kommunen mener det er andre forhold som eventuelt virker negativt på fugleartenes utbredelse og mulighet for hekking på Stadsbygd.

Hensyn til kommunedelplan, delplan Stadsbygd:

Det ble i 2018 gitt dispensasjon for å kunne etablere et større industribygg på dette området. Situasjonen ble i ettertid noe endret, og det ble gjort en fradeling innenfor eiendom for å kunne etablere 3 nye eiendommer. Kommunen har mottatt byggesøknad på 2 av disse og den siste antas å komme i løpet av året.

Etter kommunens vurdering taler i tillegg tidligere næringsvirksomhet i området for å kunne gi dispensasjon i denne saken. Både gartneri og restaurant har vært etablert i området, og hvor slike virksomheter antas å medføre store kundetilstrømming i perioder, uten at kommunen har registrert noe negativt erfaring knyttet til dette. Det omsøkte tiltaket vurderes å medføre mindre trafikk enn tidligere næringsvirksomheter.

Da kommunen vedtok å benytte eiendommen for å kunne utvide helse- og omsorgstilbudet i kommunen, ble tidligere næringslokaler hos VS Bygg AS ble bestemt revet. For en bedrift med flere ansatte er dette en uholdbar situasjon i lengden. Kommunen har derfor lagt vekt på å bidra til å hjelpe bedriften til å finne et nytt område for å kunne etablere seg. Derfor ble det gitt dispensasjon for å kunne etablere seg på gbnr. 18/36. Det er de samme bedriftene som må skal etablere seg på de nye eiendommene innenfor området.

Man er av den oppfatning at saken ikke blir vesentlig forandret i forhold til tidligere dispensasjonssak, men i og med at det ble foretatt en fradeling vurderte man at saken måtte behandles på nytt. Det totale volumet anslås ikke å bli vesentlig større enn allerede gitte tillatelse.

Det anses som særdeles viktig å både støtte og videreutvikle eksisterende næringsliv i kommunen, noe som også er i tråd med kommunens samfunnsplan. Dette både for å sikre videre eksisens men også muligheten for å kunne ekspandere.

Kommunen legger vekt på at dette området er avsatt til fremtidig næringsområde, og i så måte i tråd med planen. Et krav om å etablere en reguleringsplan for dette området, anses i denne saken for å ikke være hensiktsmessig. Det beror på at det allerede er gitt dispensasjon i området og dermed er situasjonen i utgangspunktet heller ikke en ny eller ukjent situasjon.

Kommunen mener saken gjelder en viktig samfunnsinteresse, og at fordelene ved å tillate gjennomføring av tiltaket uten at det utarbeides reguleringsplan samlet sett er større enn ulempe.

Området ligger under marin grense og skredfare kan derfor ikke utelukkes. I tillegg ligger tomte i og ved et område med tykk havavsetninger, samt myr og torv. Tidligere kartlegginger viser at det foreligger faresone for kvikkleireskred ca. 130m mot nordvest. Det foreligger en geoteknisk vurdering i tidligere sak, hvor man anså den gangen at det planlagte tiltak ikke ville utgjøre særskilt fare for utløsning av områdeskred fra tomte. Man konkluderte med at tiltaksområder for gbnr. 18/36 ikke ligger innenfor løsne- og utløpsområder. En sluttkommentar i rapporten, viser en anbefaling om geoteknisk detaljprosjektering blir gjennomført for blant annet massutskiftning, tilkomstveg, graving for stabile graveskråninger, fundamenteringsnivå for bygninger- setninger, oppfyllinger og nødvendig areal for eventuell byggegrøp. I den forbindelse vil kommune stille krav om at det foreligger nødvendig ansvarsrett som er dekkende for dette fagområdet.

VEDTAK:

- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra kommunedelplan delplan Stadsbygd og utarbeide reguleringsplan før gjennomføring av byggetiltak for eiendommen med gbnr. 18/37.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse for etablering av industribygg på ca. 432m² på eiendommen med gbnr. 18/37 som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - Ansvarsrett for geoteknikk må sendes inn før igangsetting av tiltaket.
 - Det må foreligge en tillatelse om utvidet bruk av avkjørsel for gbnr. 18/36, før igangsetting av tiltaket.
 - Det forutsettes godkjent veirett over gbnr. 18/36.
 - Fagområdet konstruksjonssikkerhet er satt i tiltaksklasse 3. I tiltaksklasse 2 eller 3 stilles det krav om uavhengig kontroll. Jf. Byggesaksforskriften (SAK10) §14-2 andre ledd bokstav b). Det må i den sammenheng sendes inn en ansvarsrett for dette, samt en oppdatert gjennomføringsplan.

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: 2019/2865

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

VS BYGG EIENDOM AS

Intern kopi:

Anne Karin Storsve

Geir Løkken