



BALSTAD GÅRD
BALSTAD
7125 VANVIKAN

Setergårdsveien 5 - gbnr. 308/26 - nytt lagerbygg - dispensasjon - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/8255
Eiendom/gbnr: 308/26
Ansvarlig søker: Balstad Gård v/ Raymond Balstad
Tiltakshaver: Vamec Eiendom AS
Søknad mottatt: 25.10.2019
Komplett søknad: 02.04.2020

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 dispensasjon, er mottatt av kommunen den 25.10.2019. Saken forelå komplett 02.04.2020.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 25.10.2019, 25.03.2020 og 02.04.2020 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av lagerbygg på 330,0 m² BYA på eiendommen gbnr. 308/26.

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

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	Balstad gård
PRO/UTF	Grunn og betong	1	Balstad gård
PRO/UTF	Stålarbeider	1	Vamec AS



Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for FV755 Leksvik-Vanvikan (en reguleringsplan som ble utarbeidet i forbindelse med utbedring av fylkesveien). Området er regulert til «midlertidig riggområde/landbruk». I bestemmelsene til planen står det videre beskrevet at innenfor dette området tillates virksomhet er nødvendig for gjennomføring av veiarbeidet, men at etter anleggsslutt skal arealet tilbakeføres til landbruksareal. På grunn av at det ikke er samsvar mellom tiltaket og reguleringsformålet, krever tiltaket dispensasjon.

Vurdering:Grunnforhold:

I følge NGU sitt løsmassekart skal tiltaket delvis plasseres over grunn med hav- og fjordavsetning (usammenhengende eller tynt dekke over fjellgrunn) og delvis hvor det er marin strandsavsetning (sammenhengende dekke). Sannsynligheten for marin leire vurderes i dette området fra å være middels til svært stor, men med usammenhengende forekomster.

Ved befaring i området observeres fjellblotninger, videre vil omsøkte tiltak ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og lagerhallens egenvekt er lav. Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører fare for kvikkleireskred.

Hvis tiltaket medfører større terrenginngrep enn først antatt, eller at en under byggearbeidene oppdager løse masser, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles, og det må foretas nye vurderinger av grunnforholdene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Ingen av prinsippene kommer til anvendelse.

Arbeidstilsynets samtykke:

Fordi lagerhallen skal benyttes av virksomhet som omfattes av arbeidsmiljøloven, må Arbeidstilsynets samtykke foreligge. Tiltakshaver har oversendt søknad til Arbeidstilsynet, men de har per dags dato ikke behandlet saken enda. Et av vilkårene i byggetillatelsen vil derfor være at bygningsarbeidene ikke kan igangsettes før det foreligger vedtak om samtykke.

Plassering av bygning:

Når man ser innsendte bygningstegninger i forhold til gjeldene regelplan, ser det ut til at tiltaket vil komme utenfor byggegrense mot vei. Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket skal plasseres på en slik måte at det ikke vil komme i konflikt med denne. Ved søknad om ferdiggattest må det derfor innsendes et situasjonskart med korrekt plassering av lagerhallen.

Dispensasjon:

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 lite innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har foretatt en konkret vurdering i denne saken, og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og derfor kan behandles administrativt. Saken berører heller ikke sektormyndigheters interesser, og er derfor ikke sendt på høring.

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 konkrete saken kommer kommunen fram til at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Tomta var opprinnelig regulert til industriformål i reguleringsplan for Seter industri område v. 1984. Gjeldene reguleringsplan, reguleringsplan for FV755 Leksvik-Vanvikan, ble utarbeidet i forbindelse med utbedring av fylkesveien. Reguleringsformålet er «midlertidig riggområde/landbruk», men reguleringsformålet skulle egentlig ha vært «midlertidig riggområde/industri» ettersom tomta allerede var klargjort og avsatt til industriformål. Dispensasjonen er derfor i samsvar tomtas opprinnelige formål.

Fordelen med å gi dispensasjon er at Vamec AS får videreutviklet bedriften sin. Bedriften har et akutt behov for areal til lagring av råvarer samt lagring av ferdige produkter i påvente av levering. En kan ikke se at tiltaket medfører noen form for ulempe, og etter en samlet vurdering kommer en derfor fram til at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan derfor innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsformål «midlertidig riggområde/landbruk» for å kunne oppføre lagerbygning på eiendommen gbnr. 308/26 som omsøkt.

2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til oppføring av lagerbygg på 330,0 m² BYA på eiendommen gbnr. 308/26 som omsøkt med følgende vilkår:

- Bygningsarbeidene kan ikke igangsettes før Arbeidstilsynets samtykke foreligger.
- Hvis tiltaket medfører større terrenginngrep enn først antatt, eller at det under byggearbeidene oppdages løse masser, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas ny vurdering av grunnforholdene.
- Ved søknad om ferdigattest må det foreligge oppdatert situasjonskart som viser korrekt plassering av lagerhallen.

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 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

Anne Lise Sætre

ingeniør byggesak

Plan

Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no

Tlf: 95924148

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2019/8255

- 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:

VAMEC EIENDOM AS

Intern kopi:

Geir Løkken