



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/1373

Dato: 17.04.2020

Byggesak - Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - riving av hus - samt oppføring av ny bolig - Disp.fra kommuneplanens arealdel og PBL.§1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven §19-2](#) og gjeldene plan, gis det avslag på søknad riving og oppføring av våningshus på eiendommen Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26 som omsøkt.

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:

Tiltaket gjelder riving av et SEFRAK-registrert våningshus, samt oppføring av et nytt våningshus med en plassering utenfor «tunet» på eiendommen Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26.

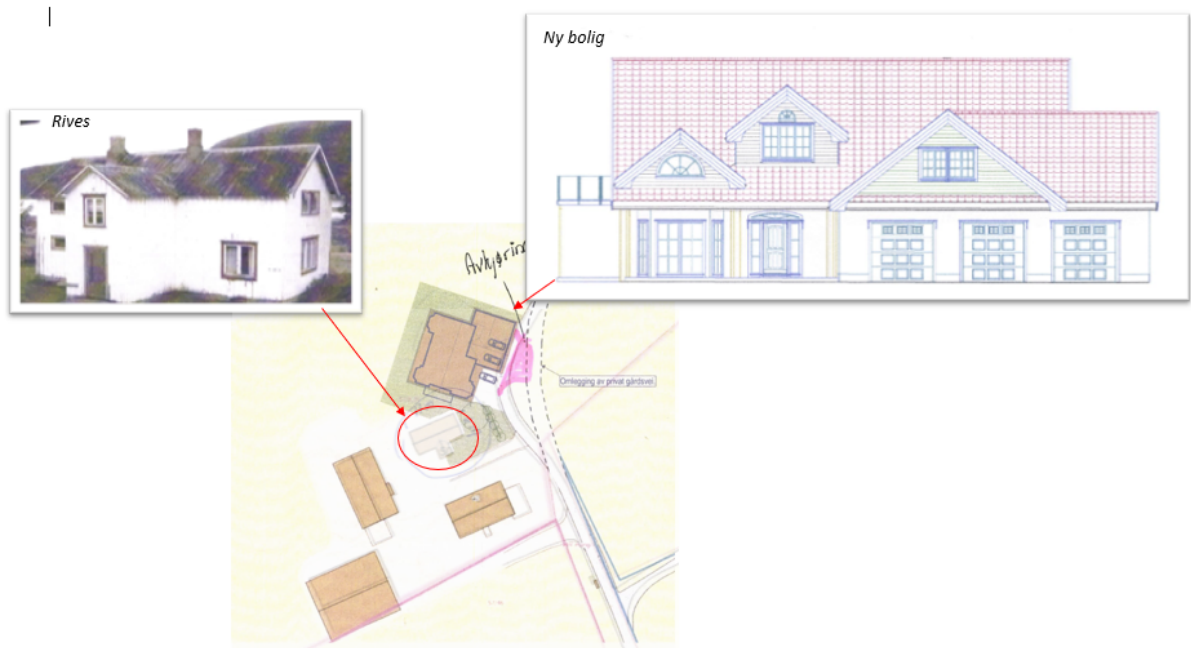
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum, og området er avsatt til LNF-formål hvor det i utgangspunktet er et generelt bygge- og delingsforbud. Eiendommen ligger i strandsonen, og planlagte ny bolig plasseres nærmere strandlinjen enn eksisterende våningshus. Tiltakene krever derfor dispensasjon for disse forholdene.

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag for uttalelse. Fylkesmannen har kommet med negative uttalelser, og har varslet mulig påklage ved et positivt vedtak.

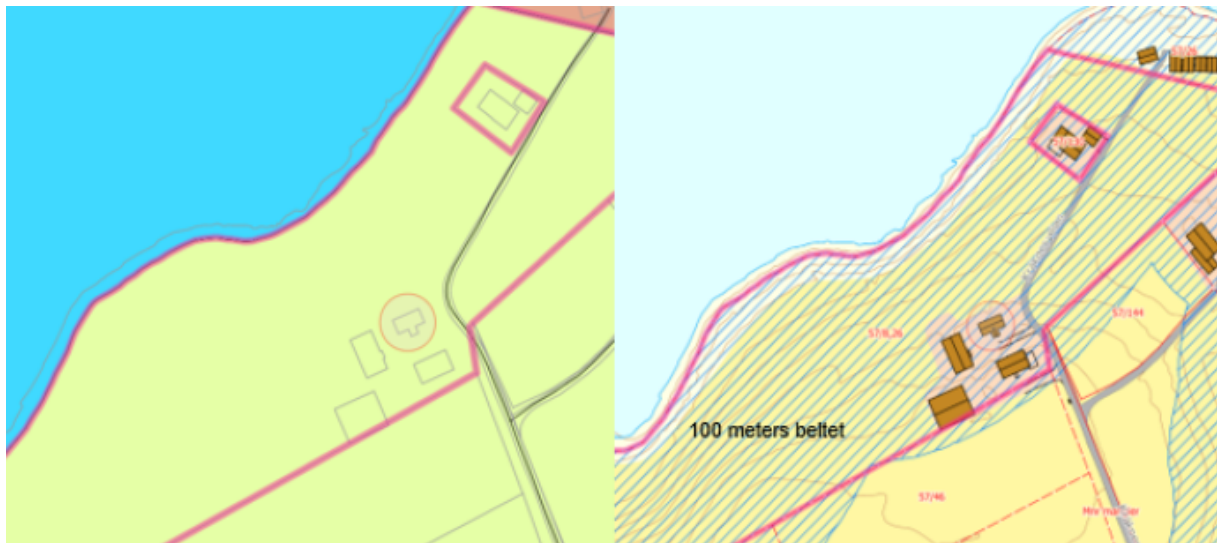
En kommer fram til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonssøknaden avslås.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en rive og byggesøknad samt en dispensasjonssøknad i forbindelse med riving av eksisterende våningshus (SEFRAK-registrert), samt oppføring av ny bolighus på eiendommen Kråknesveien 50 med gbnr. 57/26. I forkant av innsendte søknad, ble det sendt en henvendelse til Trøndelag Fylkeskommune for en vurdering av det SEFRAK-registrerte våningshuset. I en uttalelse fremgår det at våningshuset ikke representerer vesentlige nasjonale eller regionale kulturminneverdier, og at de derfor ikke har innvendinger til at bygget flyttes eller rives.



Planlagte tiltak ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum, samt innenfor byggeforbudet i strandsonen.



Som begrunnelse for dispensasjon er det anført at det er ønskelig å rive eksisterende våningshus for å kunne oppføre et nytt våningshus på eiendommen.

Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag for uttalelse.

Trøndelag Fylkeskommune:

De har ingen spesielle merknader, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Fylkesmannen i Trøndelag:

De mener at den nye boligen som planlegges bygd nordøst for den som skal rives, i retning fra tunet har en uheldig plassering. Med en slik plassering på en eiendom uten behov for kårbolig mener de at det er påregnelig at det med tiden kan komme en søknad om fradeling av boligen. En fradelt bolig midt ute i jordbrukslandskapet vil igjen kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i et langsiktig perspektiv. Videre mener de at ny lokalisering av bolig nærmere sjøen er uheldig i forhold til naturmangfoldverdiene i strandsonen og i strid med retningslinjene. Fylkesmannen fraråder å gi dispensasjon i saken, og ønsker å bli underrettet i saken for å vurdere å påklage et positivt vedtak.

Uttalelsene er vedlagt i sin helhet.

Tiltakshaver har i etterkant av de overnevnte høringsuttalensene hatt muligheten å kommentere disse uten at det er blitt gjort.

Vurdering:

Omdisponeringen av 0,2dekar landbruksjord ble gjort på bakgrunn av dialog med kommunen, og forutsetningene var at ny bolig skulle plasseres innenfor dette arealet.

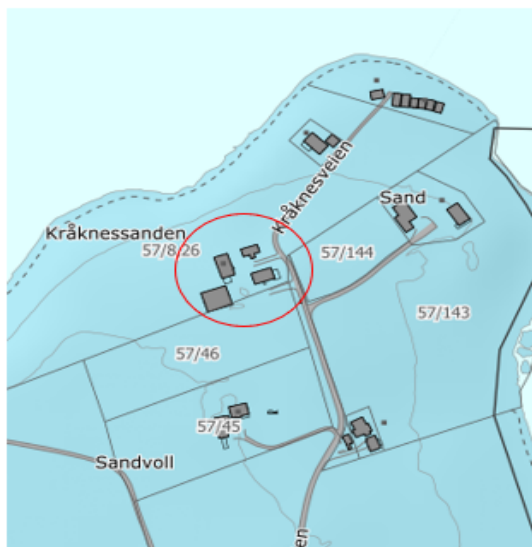
Opprinnelig hadde tiltakshaver plan om å flytte eksisterende våningshus til en annen plass på eiendommen som også lå innenfor strandsonen. Men etter at det har blitt gjennomført flere møter med kommunen, har tiltakshaver kommet fram til valgte løsning som ligger til grunn for behandling av denne søknaden.

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 henhold til dette:

- *Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)*
Kommunen har gjennomført søk i Naturbase. Naturbase viser observasjon av flere ulike fugleart i området. Det er registrert blant annet stær, gås, spurv og vipe i området. Det vurderes ikke at tiltaket vil påvirke fuglenes leveområder. Eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes å være tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.
- *Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)*
En oppføring av en bolig som er vesentlig større enn eksisterende, samt bygges nærmere strandsonen kan føre til negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer dermed til anvendelse i denne saken.
- *Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)*
Det omsøkte tiltak kan medføre presedens. Ved å dispensere fra kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum og avsatte formål, kan det på sikt føre til flere lignende saker og dermed økt belastning på slike områder. Slik vurderes det derfor at tiltaket kan være i strid med naturmangfoldloven §10.
- *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.

I NGU sitt løsmassekart, fremgår det at eiendommen består av Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Et område hvor det svært ofte kan finnes marin leire. Det foreligger ingen geoteknisk vurdering av omsøkte tiltak i denne saken.



<http://geo.ngu.no/kart/losmasse>

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:

Hensyn til kommuneplanens arealdel, delplan Rissa sentrum:

Det foreligger et vedtak fra 10.07.19 om omdisponering av 0,2 dekar landbruksjord til boligformål på eiendommen. Som det fremgår av dokumenter i saken har eksisterende våningshus som ønskes revet en grunnflate på 70m², mens den planlagte boligen med garasjen vil ha en grunnflate ca. 320m² og et bruksareal på 490m² ut ifra de tegninger som er vedlagt i søknaden.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, som sier blant annet; «*Ny spredt bolig-, ervervs, og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring tillates ikke. Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen.*»

I så måte kan man vurdere at eksisterende våningshus er mulig å kunne erstattes med et nytt våningshus. Men slik det fremmes i denne saken, har tiltakshaver planlagt at nytt våningshus skal trekkes ut fra «tunet» samt at det er vesentlig større. I tillegg er det vinklet ifra «tunet.»

I gjeldene plan står det ikke noe om blant annet grad av utnyttelse innenfor LNF områder. Selv om det foreligger en omdisponering av 0,2 dekar jord, fremstår ny bolig som vesentlig større enn eksisterende og hensynet til blant annet LNF-formålet kan få konsekvenser.

Da dagens våningshus er i en dårlig forfatning og vil kreve store kostnader å istandsette, vil riving og oppføring av nytt våningshus være en mulig løsning. Men en oppføring av et nytt våningshus som trekkes ut fra tunet, anses som uheldig og ved å gi en dispensasjon vil dette kunne skape presedens for lignende saker. Naturmangfoldlovens §10 kommer til anvendelse. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordi det første vilkåret i dispensasjonsparagrafen ikke er innfridd, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Hensyn til plan- og bygningsloven §1-8:

Både eksisterende våningshus og nytt våningshus ligger innenfor 100 meters beltet, og er derfor i utgangspunktet i strid med plan- og bygningsloven §1-8. Ny bolig planlegges bygget nærmere strandsonen enn eksisterende, noe som i utgangspunktet ikke er tillatt.

Man vurderes at tiltaket ikke å medføre en økt privatisering av strandsonen utover det som allerede er etablert i området. Men siden ny bolig er vesentlig større enn eksisterende våningshus og bygges nærmere strandsonen, anses naturmangfoldlovens §9 å komme til anvendelse. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordi det første vilkåret i dispensasjonsparagrafen ikke er innfridd, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Samlet vurdering:

I denne konkrete saken har Fylkesmannen kommet med negativ en uttalelse, samt orientert om at et positivt vedtak i saken vil kunne bli påklaget. Etter plan- og bygningsloven §19-2, fremgår det blant annet følgende;

«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.»

Omsøkte tiltak kan komme i konflikt med allmenne friluftslivinteresser og er i tillegg i utgangspunktet i strid med byggeforbudet langs sjøen. En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker også i framtiden.

Når det første vilkåret ikke er innfridd, har ikke kommunen anledning til å gi dispensasjon.

Med bakgrunn i dette tilrår kommunedirektøren at søknaden avslås.

Vedlegg

- 1 Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - riving av hus samt oppføring av ny bolig - søknad om tiltak
- 2 57/26 - søknad om dispensasjon
- 3 57/26 - korrespondanse vedr. det gamle våningshuset
- 4 57/26 - situasjonskart
- 5 Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - oppføring av ny bolig - søknad om tiltak
- 6 57/26 - søknad om dispensasjon
- 7 57/26 - tegninger
- 8 57/26 - korrespondanse
- 9 57/26 - kart
- 10 Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - riving av hus - samt oppføring av ny bolig - uttalelse
- 11 Kråknesveien 50 - gbnr. 57/26 - riving av hus - samt oppføring av ny bolig - uttalelse