



BYGGMESTER RØDSJØ AS
Lillemotun
7113 HUSBYSJØEN

Byggesak - Råkvågveien 227 - gbnr. 162/12 - fritidsbolig - Disp.fra kommuneplanens arealdel - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/6606
Eiendom/gbnr: 162/12
Ansvarlig søker: Byggmester Rødsjø AS
Tiltakshaver: Hilde Fiksdal
Søknad mottatt: 13.02.20
Komplett søknad: 04.05.20

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, er mottatt av kommunen den 13.02.20. I tillegg foreligger en dispensasjonssøknad av 16.03.20, samt en erklæring fra gbnr. 162/22 om at tiltaket kan plasseres i en avstand på 0,5meter fra felles tomtegrense ble sendt inn 04.05.20.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt i denne tidsperioden ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bygg på 65m², samt oppføring av fritidsbolig på 69m² på eiendommen Råkvågveien 227 med gbnr. 162/12.

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 *fremtidig boligformål* i kommuneplanens arealdel, med krav til at det må utarbeides reguleringsplan før tiltak kan iverksettes. Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanens arealdel, jf. [plan- og bygningsloven §19-1](#). Som begrunnelse er det anført at man får en mer utnyttet av tomten.



Vurdering:

Grunnforhold:

Av NGU (Norges geologiske undersøkelser) sitt løsmassekart framgår at eiendommen ligger innenfor område med hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Innenfor dette området er det svært stor sannsynlighet for marin leire, men at det mest sannsynlig er et usammenhengende/tynt dekke. Dersom det under byggearbeidene oppdages bløte masser i grunnen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må gjøres en ny vurdering av grunnforholdene.

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:

- **Naturmangfoldlovens § 8 (kunnskapsgrunnlaget)**

Et søk i naturbase, viser at eiendommen ligger i et område hvor blant annet fugleartene Storspove, Svartbak, Taksvale og Fiskemåke er registrert. Storspove og Svartbak er en art av særlig stor forvaltningsinteresse, mens Taksvale og Fiskemåke har kategori 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.

Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er 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 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)**

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

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 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 Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag uten at det foreligger merknader til det planlagte tiltaket.

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.

Hensyn til kommuneplanen:

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

Det anses som mulig å kunne gi dispensasjon fra kravet om reguleringsplan, fordi tiltaket berører en allerede bebygd eiendom, og man anser at tiltaket ikke setter formålet dermed ikke vesentlig tilside.

Det vurderes som en fordel at tiltakshaver kan rive eksisterende bygg for så å kunne oppføre en fritidsbolig på samme grunn uten vesentlig videre utvidelse på eiendommen, at bygget kan benyttes. Dermed anses ikke planlagte tiltak å endre dagens forhold.

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 det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og krav om utarbeidelse av reguleringsplan før gjennomføring av byggetiltak på eiendommen Råkvågveien 227 med gbnr. 162/12.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til riving av eksisterende bygg på 65m², samt oppføring av fritidsbolig på 69m² på eiendommen Råkvågveien 227 med gbnr. 162/12 som omsøkt under følgende vilkår;
 - *Hvis det under arbeidene gjøres oppdagelser som tilsier at det kan være bløte masser på eiendommen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas 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 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: 2019/6606

- 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:

Hilde Fiksdal

MESTERSERVICE AS

Intern kopi:

Anne Karin Storsve

Geir Løkken