



Marko Linna
Langnesveien 381
9845 Tana

Saksbehandler Eirik Johansen (tlf: +47 464 00 279)
Saksnr 2018/1330
Arkivkode 18/286
Vedtaksdato 26.06.2018
Delegert I medhold av delegert myndighet fra kommunestyret i
Tana, jf. delegasjonsreglementet av 15.02.2018 punkt
11.9

Tillatelse i ett trinn

Svar på søknad etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Eiendom Gnr. 18 Bnr. 286
Tiltakets adresse Langnesveien 358
Tiltakets art 18/286 - svar på søknad om tillatelse til tiltak - rehabilitering - tilbygg
enebolig
Tiltakshaver Marko Linna

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, jf samme lovs § 11-6 "Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel" da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jfr. § 20-3 gis tillatelse i ett trinn ihht. Søknad mottatt 12.06.2018 for rehabilitering – tilbygg av eksisterende enebolig.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser.

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Omsøkt tiltak omfatter total restaurering av eksisterende enebolig, samt utvidelse av enebolig med 100m². Opprinnelig enebolig er fordelt på 2 plan på 240m².

Søker skriver at i utgangspunktet skulle tiltakshaver kun bygge ut eneboligen, men etter å ha undersøkt eksisterende bolig og bærekonstruksjonen tilstand, viser totalrehabilitering seg å være best løsning.

Planlagte tiltak betinger dispensasjon fra gjeldende kommuneplan som regulerer tomt gbnr 18/286 til LNFR – formål. Tiltaket plasseres som en utvidelse av eksisterende enebolig og medfører liten grad av innvirkning i LNFR – arealet, da det ikke stykker opp eller forringer dyrket mark, men vil medføre mindre område ca (100m²) dyrkbarmark blir berørt, noe som kan ansees som ulempe.

Begrunnelse for dispensasjon etter Pbl §19-2:

- Tiltaket vil ikke påvirke landskapsbildet, men vil styrke bosetningen i bygda. Etter samlet vurdering av søknaden kan omdisponering av etter jordlovens § 9 tillates.

- I området for omsøkte tiltak er det ikke landbruk, samisk natur- eller utmarksbruk, herunder reindrift som vil bli vesentlig berørt. Dagens friluftsliv og reindrift ivaretas gjennom vilkår i dispensasjon. Samlet sett medfører ikke en dispensasjon at hensynet bak LNFR-Formålet blir vesentlig tilsidesatt.
- Tiltaket vil få små eller ubetydelige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet samt naturmangfold.
- Det er viktig for Tana Kommune å kunne opprettholde en viss bolig etablering utenfor sentrumsområdene. Samlet sett vil innvilgelsen av dispensasjon gi større positive virkninger enn ulemper.

Vurdering av omsøkt tilbygg etter jordlovens § 9 omdisponering:

Etter en samlet vurdering i henhold til jordlovens § 9 tillates omdisponering av ca 30m² dyrket mark av eiendommen gnr/bnr 18/286.

Begrunnelse:

Omsøkt tiltak vil berøre en 30m²- av dyrket mark på eiendommen. Eiendommen har til sammen 4,8 dekar dyrket mark. Dette gir ikke grunnlag for større jordbruksproduksjon på gården. Tiltaket vil ikke endre på drifts- og miljømessige ulemper i området. Det er ikke registrert verneverdige eller rødlistede arter i området.

Tana Kommune har utover overnevnte ingen merknader til tiltak.

Sammendrag saksgang

12.06.2018 Søknaden ble mottatt.

26.06.2018 Svar på søknad om tillatelse til tiltak - rehabilitering - tilbygg enebolig - godkjennes.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Situasjonsplan

Plasseringen av tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan datert 16.05-2018.

Arealdisponering

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen vil bli bebyggt med nytt bruksareal på 390 m² og et bebyggt areal på 100 m². Tillatt grad av utnyttning av tomten er 1,97 %. Størrelse på eiendommen er 19792 m², noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 1,97 %.

Arealopplysninger oppgitt i søknadsdokumentasjonen vil danne grunnlag for oppdatering i ulike offentlige registre, eks. matrikkelen.

Vurdering i forhold til arealplan

Gjeldende Plan: Kommuneplanens arealdel 2002 - 2013, vedtatt av kommunestyret 25.04.2002.

Gjeldende formål: LNFR.

Tiltaket anses å være i strid med kommuneplanens arealdel med hensyn til LNFR og tiltaket er betinget av dispensasjon.

Dispensasjoner

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensyn til en forsvarlig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Forhold vedrørende søkers person kan bare tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommuneplanen er et resultat av hva kommunens øverste myndighet har bestemt for arealutviklingen av kommunen for en viss periode.

Om en i perioden velger å benytte seg av dispensasjonsadgangen kan dette på sikt kunne undergrave hele kommuneplanen som planverktøy. Slike hensyn trekker imot å kunne tillate konkrete dispensasjoner fra gjeldende kommuneplan.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra gjeldende kommuneplanens arealdel, og en vil i det følgende vurdere omsøkte dispensasjoner.

Det er søkt dispensasjon fra gjeldende kommuneplanens arealdel med hensyn til pbl §19-2 bygging i LNFR-område

LNFR

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovensformålsbestemmelse pbl §1-1 ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er i tråd med kommunens planstrategi for 2017-2020, da særlig med tanke på bolystprosjektet i Tana kommune. Hensynet bak reguleringen av arealer til LNFR-formål vil ikke vesentlig bli tilsidesatt, fordelene med å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Kommunen legger vekt på at tiltaket i seg selv ikke vil få negative eller vesentlige endringer i bestående miljø eller utløser behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. En kan videre ikke se at tiltaket vil plasseres i et sårbart område.

En kan heller ikke se andre negative konsekvenser med å fravike plankravet.

Kommunen kan i det konkrete ikke se at hensynet bak bestemmelsen knyttet til plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan innvilges, fordelene med å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Plassering og beliggenhet

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser.

Hvis det er tvil om grensene, må det rekvireres grensepåvisning.

Atkomst / avkjørsel

Tiltaket medfører ikke endrede atkomstforhold.

Parkering

Behovet for parkering vil være dekket på egen eiendom.

Vannforsyning og avløp

Søknaden innebærer ingen endringer med hensyn til vannforsyning og avløp.

Miljøforhold og avfallshåndtering

Etter plan- og bygningsloven § 29-8 første ledd så skal tiltaket tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering.

Ansvar

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
NÆRINGSDRIFT AS	SØK	1	søker
NÆRINGSDRIFT AS	KUT	1	Uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet

Godkjenning av ansvarsrett

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 og byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 gis følgende person ansvarsrett som selvbygger for de angitte funksjoner og ansvarsområder:

Person	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
--------	----------	-----	---------------

Marko Linna	PRO/UTF	1	PRO og UTF alle fag
-------------	---------	---	---------------------

Kommunen godkjenner Marko Linna for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig, da han har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven jfr. SAK10 § 6-8.

Obligatorisk uavhengig kontroll

Fra 1.1.2013 kreves det obligatorisk uavhengig kontroll innenfor viktige og kritiske områder i et byggetiltak jfr. SAK10 § 14-2.

Tiltaksklasse 1

- Fuktsikring ved nybygging av våtrom og søknadspliktig ombygging av våtrom i boliger.
- Lufttetthet i nye boliger.

Gjennomføringsplan

Omsøkte tiltak skal forstås av foretak med ansvarsrett. Det er dermed et krav om at det skal vedlegges en gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse jfr. sak §§ 5-3 og 5-4 p.

Gjennomføringsplanen skal også vedlegges søknad om ferdigattest jfr. sak § 8-1, fjerde ledd.

Planen skal vise at tiltaket er fullført og kontroll er utført jfr. sak § 5-3.

Vurdering av estetikk

Kommunen anser krav til visuelle kvaliteter for å være ivaretatt jfr. Plan- og bygningsloven §29-2.

Kultur- og forminner

Dersom det i forbindelse med gravingen oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og videre fremdrift avklares med fylkeskommunen v/kulturavdelingen.

Teknisk forskrift

§ 1-1. Formål

"Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi."

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen at:

"Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse og energi. Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke."

§ 10-2. Konstruksjonssikkerhet

(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen andre ledd at:

"Forskriften stiller krav til prosjektering og utførelse. Dette innebærer ikke bare krav til prosjekteringsregler og regler for utførelse, men også en forutsetning om at arbeidene utføres og kontrolleres på en slik måte at intensjonene blir nådd.

Naturmangfoldsloven

Generelt om naturmangfoldsloven

Naturmangfoldsloven angir hvilke vurderinger man er pliktig til å gjøre der beslutninger som berører naturmangfold.

I henhold til naturmangfoldsloven §7 er søknad vurdert etter lovens §§ 8-12. Det er kommunens vurdering at eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillende for å gjøre vedtak i saken. Det vurderes slik at tiltaket vil medføre minimal, om noen, risiko for skade på naturmangfoldet.

Gjennomføring av omsøkt tiltak anses dermed å ikke være i strid med bestemmelsene i naturmangfoldsloven.

Øvrige bestemmelser

Utførelse

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, samt for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest

Når tiltaket er ferdigstilt, skal søknad om ferdigattest sendes til Tana Kommune v/ Utviklingsavdelingen, Deatnu gjelda, 9845 TANA. Se vedlagt anmodning om ferdigattest.

Dersom erklæring om ferdigattest ikke er innsendt innen 2 uker etter at tiltaket er tatt i bruk vil det faktureres et gebyr for merarbeidet for oppfølging og avslutning av saken.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

Klageadgang

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. forvaltningsloven § 28.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Kommer det klage på vedtaket er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet og endelig avgjort av kommunen eller fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Partene er pr dags dato underrettet om avgjørelsen ved kopi av dette vedtak.

Gebyr

Se kommunens hjemmeside under betalingssatser. Faktura vil bli ettersendt.

Saksbehandlingstid

Kommunens saksbehandlingstid er 10 dager.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/1330.

Utviklingsavdelingen

Frans Eriksen
Fungerende Avdelingsleder

Eirik Johansen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi: Ansvarlig søker Næringsdrift AS