



Kari Gaski
Austertanaveien 348
9845 Tana

Saksbehandler Roy Ove Kristiansen (tlf: +47 464 00 265)
Saksnr 2017/1151
Arkivkode 36/138
Vedtaksdato 22.06.2017
Delegert I medhold av delegert myndighet fra kommunestyret i Tana, jf. delegasjonsreglementet av 25.02.2016 punkt 12.9

Rammetillatelse

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

Eiendom Gnr. 36 Bnr. 138
Tiltakets adresse Seida
Tiltakets art 36/138 - svar på søknad om dispensasjon ihht pbl § 19-2, pbl §1-8 og rammetillatelse - oppføring av ny enebolig
Tiltakshaver Kari Gaski

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jfr. § 20-3 § 19-2 godkjennes dispensasjon fra bygging i LNFR-området og tiltak knyttet til pbl. § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det gis rammetillatelse til oppføring av ny enebolig i hht søknad mottatt 15.05.2017. for oppføring av ny enebolig på gbnr 36/138

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

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

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Planlagte tiltak på gbnr 36/138 ligger i et område med områdenavn LNFR-B3 som er avsatt til spredt boligbebyggelse. Tomtearealet hvor eneboligen planlegges oppført er klemt mellom to eksisterende boligtomter og vil derfor ikke stykke opp større sammenhengende LNFR -områder. Det ble også ved fradeling av tomta vurdert at en enebolig her regnes som fortetting av eksisterende boligområde, og ikke vil være negativt for området. Tomtens størrelse på 2da og dens plassering mellom to eksisterende eneboliger gjør at den ikke egner seg særlig godt til hverken større landbruksproduksjon eller friluftsområde, og vurderes som ikke særlig negativt for området.

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 og forbud mot tiltak i 100m beltet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt, fordelene med å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Sammendrag saksgang

15.05.2017 Søknaden ble mottatt.
13.06.2017 Det ble bedt om ytterligere dokumentasjon fra ansvarlig søker.
21.06.2017 Kommunen mottok etterspurt søknadsdokumentasjon fra ansvarlig søker.
22.06.2017 Svar på søknad om dispensasjon ihht pbl § 19-2, pbl §1-8 og rammetillatelse - oppføring av ny 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 30.03-2017.

Arealdisponering

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen vil bli bebygd med nytt bruksareal på 129,5 m² og et bebygd areal på 140 m². Tillatt grad av utnyttning av tomten er 6,5 %. Størrelse på eiendommen er 2060,4 m², noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 6,5 %.

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

Vurdering i forhold til arealplan

LNFR-B 3

Kommunedelplan, plannavn: Kommunedelplan for sentrumsområdet Luftjok - Tana bru - Skiippagurra

Arealformål: Spredt boligbebyggelse

Planid: 2010002

Ikrafttredelsesdato: 12.06.2014

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.

Det er søkt dispensasjon fra forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag jfr. plan- og bygningsloven § 1-8
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det forbud mot bygging og andre tiltak i 100-meters belte langs sjø og vassdrag.

Etter bestemmelsens første ledd skal det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følger av bestemmelsen andre ledd at «andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Omsøkte tiltak følger av § 1-6 første ledd, og er dermed i strid med byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. En eventuell godkjenning av søknaden kreves dispensasjon fra bestemmelsen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir hjemmel til å gi dispensasjon når følgende vilkår er oppfylt: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse [§ 1-1], blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det uttales i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) side 242 flg., at anledning til å gi dispensasjon er underlagt omfattende begrensinger. «(..) Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Dispensasjonsadgangen er klargjort og strammet inn med den nye loven. Tidligere krevde man alminnelig interesseovervekt for å kunne innvilge dispensasjon, men nå må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det følger av forarbeidene at. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Om strandsonevern og dispensasjon uttales følgende i Ot. Prp. nr. 32 (2007-2008), side 243.: «Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

Det skal i tillegg vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør således ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes og ivaretas.

Natur- og kulturmiljø

Strandsonen, som er en vesentlig del av kystsonen, er et viktig leveområde for planter og dyr. Mange arter er avhengig av de spesielle forholdene som oppstår i møtet mellom land og vann. Sonen er den mest produktive og svært sårbar for inngrep for inngrep og forstyrrelser. For strandsonesaker skal prinsippene i naturmangfoldsloven legges til grunn § 7 jfr. §§ 8-12.

Ulike byggetiltak og andre arealinngrep kan ofte få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøer, enten ved at de berører direkte, eller ved at utbyggingstiltak kan ha en indirekte virkning, for eksempel å sperre for utsyn eller dominere omgivelsene rundt kulturminnet eller kulturmiljøet. En utbygging kan også føre til at helhetlige kulturmiljøer blir oppsplittet. Dette kan være summen av flere små tiltak i et område.

Tiltaket vil ikke være innenfor en sone som vil medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet i området.

Etter kommunens skjønn vil heller ikke tiltaket medføre negative virkninger knyttet til kulturminner eller kulturmiljøet.

Plassering av bygget kommer ikke i konflikt med elvas kantsone langs elva, da det ligger flere meter inn fra elvekantens øverste plata og starten på den naturlige elvekanten. Eksisterende bygg på nabotomtene inklusive hovedbygningen på familiegården ligger i samme belte og tilnærmet samme avstand til elva som omsøkte bygg, plasseringen av omsøkte bolig vil ikke skille seg særlig fra andre bygg på området (LNFR-B3). Kommunen legger vekt på at tiltaket i seg selv

ikke vil få negative konsekvenser med å fravike plankravet. Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen

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

Eiendommen anses å være sikret lovlig atkomst i samsvar med plan- og bygningsloven § 27-4.

Avkjøringstillatelse fra Fv 98 innvilget av Statens vegvesen 11.04.2017

Parkering

Behovet for parkering vil være dekket på egen eiendom.

Vannforsyning og avløp

Eiendommen skal tilkoples offentlig vatn og kloakk.

Miljøforhold og avfallshåndtering

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

Ansvar

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
NÆRINGSDRIFT AS	SØK	1	Søker,
NÆRINGSDRIFT AS	PRO	1	Ansvarlig prosjekterende Arkitektur
NÆRINGSDRIFT AS	KPR	1	Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen - arkitektur
NÆRINGSDRIFT AS	KUT	1	Ansvarlig kontrollerende - uavhengig kontroll

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 søknadpliktig ombygging av våtrom i boliger
- Lufttetthet i nye boliger.

Gjennomføringsplan

Omsøkte tiltak skal forestås 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."

§ 8-1. Uteareal

Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

§ 8-3. Plassering av byggverk

Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold

§ 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.

Lyd- og vibrasjonsforhold

Bygninger må plasseres slik at det oppnås god skjerming mot støy og vibrasjoner av så vel innvendige oppholdsareal som byggverkets uteoppholdsareal. For krav til lyd- og vibrasjonsforhold, se §§ 13-6 til 13-11.

Planløsninger og brukskvalitet

Byggverk skal ha planløsning tilpasset forutsatt bruk. God planløsning forutsetter at rommenes størrelse og form er tilpasset bruken. Dårlig planløsning og tilgjengelighet kan medvirke til at mange mennesker hindres eller begrenses i deltagelse og livsutfoldelse. Boenheter med mer enn to rom bør ha dagslys fra to ulike fasader.

Visuelle kvaliteter

Etter § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Det er ikke noe klart skille mellom arkitektonisk kvalitet og visuell kvalitet. Forhold med betydning for hvordan vi opplever visuell kvalitet kan være tiltakets tilpasning til landskapet, fjernvirkningen av tiltaket og tiltakets tilpasning til terreng (nærvirkningen av tiltaket) og nabolag.

Tilsyn

Følgende krav blir stilt som del av kommunens tilsynsarbeid:

- Ved innsending av ferdigattest må ansvarlig søker dokumentere at FDV-dokumentasjonen er fremlagt/levert til eier av bygning.

Naturmangfoldloven

Generelt om naturmangfoldloven

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

I henhold til naturmangfoldlovens §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 naturmangfoldloven.

Igangsettingstillatelse

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før det foreligger fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3 jfr. § 21-2 og SAK § 5-4.

Ferdigattest

Når tiltaket er ferdigstilt, skal søknad om ferdigattest sendes til Berlevåg Kommune Torget 4, 9980 Berlevåg. 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 bruksendringen blir i henhold til tillatelsen.

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

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.

Klageadgang

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan inne 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 18 dager.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2017/1151.

Med vennlig hilsen

Svein Ottar Helander
Avdelingsleder

Roy Ove Kristiansen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi: Ansvarlig søker, Næringsdrift AS