



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/1781

Dato: 23.04.2018

- 1 Gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - uttalelse
- 2 Gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - uttalelse
- 3 Gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - uttalelse

Byggesak - gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - Disp.fra kommuneplanens arealdel

Rådmannens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8 og dermed tillatelse for oppføring av bod på 12m² og lysthus på 20m² på eiendommen gbnr. 98/17 på følgende vilkår:

- *Det forutsettes at lysthuset ikke kommer nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det må sende sinn nytt situasjonskart som viser plassering som forutsatt før arbeidet kan settes i gang.*

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltakene anses ikke å medføre at hensynet til kommuneplanens arealdel eller pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt forutsatt gitte vilkår. Tiltakene får heller ikke vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet forutsatt gitte vilkår.

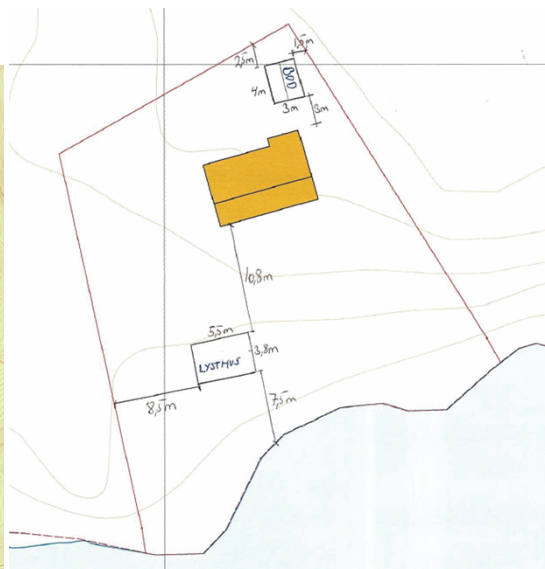
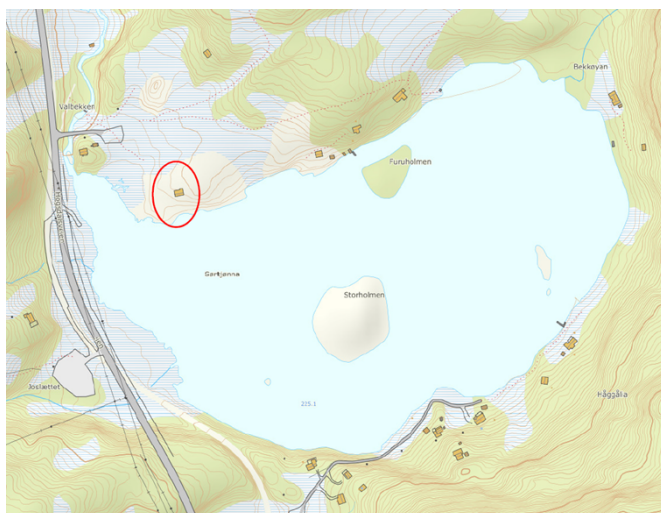
Til orientering minner vi om følgende:

- *Alt arbeid skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.*
- *Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer.*
- *Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-1.*
- *Bygningen eller del av den må ikke brukes til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.*

Oppsummering:

Det anbefales at det gis dispensasjon til oppføring av bod som omsøkt. For å kunne gi dispensasjon for oppføring av lysthus, forutsettes at tiltaket ikke kommer nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

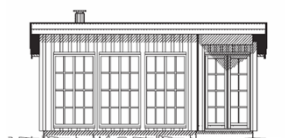
Saksutredning



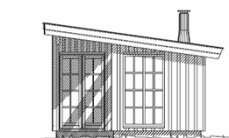
Indre Fosen kommune har mottatt en søknad på oppføring av bød 12m² og et lysthus på 20m² på eiendommen med gbnr. 98/17. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til LNF-formål kommuneplanens areadel. En oppføring av disse tiltakene er tillatt ut i fra kommuneplanens arealdel sine bestemmelser. Tiltakene er i strid med kommuneplanens arealdel i forhold til avstand til sjø og vassdrag, da tiltakene ligger innenfor 50 meters beltet. Det søkes derfor dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel og plan- og bygningslovens §1-8.

Som begrunnelse for dispensasjon:

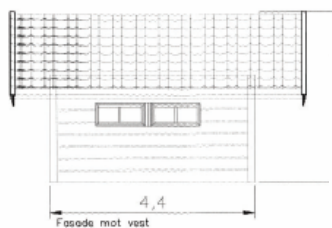
- Det er vurdert å bygge på dagens hytte fordi den er liten og gammel. En utbygging av hytta vil medføre et større inngrep på eiendommen, og redusere opplevelsen av dagens tilknytning til naturen rundt. Det søkes i stedet om dispensasjon for å bygge et lite lysthus på tomten, fint plassert i terrenget med lav sjenanse og inngripen i naturen. Samtidig restaureres hytta innenfor eksisterende fasade og areal for å framstå velholdt og praktisk i henhold til dagens behov.
- Bød ønskes oppført for lettere å kunne holde orden på eiendommen, ved at løst utstyr som hagemøbler, materialer, redskap etc. kan oppbevares innendørs.
- Den nye boden og lysthuset vil tilpasses hytta i valg av materialer og vinduer. Det vil også etterstrebes å bygge samme takvinkel som hytta. Se vedlagte skisser.



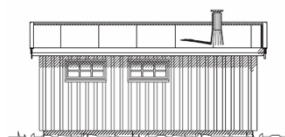
Fasade sør



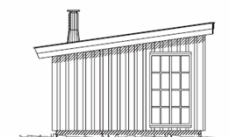
Fasade øst



Fasade mot vest



Fasade nord



Fasade vest



Fasade mot sør

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er forelagt Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget. Uttalelsene fra de ulike myndigheter ligger vedlagt i sin helhet.

Utdrag fra Fylkesmannens brev:

Oppføring av lysthus mellom eksisterende hytte og vannkanten kan virke privatiserende og bidra til å hindre allmenn ferdsel langs vatnet. Da det finnes flere hytter i området kan en eventuell dispensasjon også medføre presedens for liknende saker. Vår faglige tilrådning er derfor at det ikke bør innvilges dispensasjon for oppføring av lysthus mellom eksisterende hytte og vatnet. Dersom lysthuset plasseres i bakkant- eller på linje med hytta, har vi ingen merknader til saken. Vi har ingen merknader til oppføring av bod som omsøkt.

Konklusjon

Bed bakgrunn i ovennevnte er Fylkesmannens faglige tilrådning at det ikke bør innvilges dispensasjon for oppføring av lysthus nærmere vatnet enn eksisterende hytte. Fylkesmannen har ingen merknader til oppføring av bod på omsøkt plassering.

Utdrag fra Trøndelag Fylkeskommunes brev:

Omsøkte bod er plassert bak eksisterende hytte og lengst mulig fra vannet. Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte plassering av bod. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Omsøkte lysthus er tenkt plassert ca 7 meter fra vannkanten. Gjenbygging langs sjø og vassdrag er et tiltagende problem i Trøndelag. Trøndelag fylkeskommune vil uttrykke skepsis til en slik nedbygging av den nære strandsonen og anbefaler kommunen til ikke å innvilge dispensasjon for oppføring av lysthus som omsøkt.

Sametinget har ingen merknader til de omsøkte tiltakene.

Vurdering:

Det som taler for å gi dispensasjon i denne saken, er at eiendommen er allerede bebygd. Tiltakshaver/søker har synliggjort hvorfor det ikke lar seg gjennomføre å utvide eksisterende hytte og behovet for å kunne oppføre en bod.

En oppføring av bod i bakkant av eksisterende hytten vil ikke medføre økt privatisering av området vesentlig og at tilgangen for allmennheten til strandområdet vil bli det samme. Oppføring av bod anser man ikke vil medføre konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet ut over etablerte forhold.

Når det gjelder oppføring av lysthus med en avstand til vannkanten på ca. 7,5meter, er man noe mer skepsis. Det omsøkte lysthuset kan medføre ytterligere privatisering og tilgjengeligheten for strandsonen. Rundt Sørtjønnna ligger det flere fritidsbygg med tilhørende

bod/lyshus/grillhus. Disse er plassert lengre ifra vannkanten eller på linje med eksisterende bebyggelse enn det omsøkte lyshuset. Ved å gi en dispensasjon for oppføring av lyshuset som omsøkt plassert, vil faren for presedens være stor. Man er av den oppfatning at lysthuset kan tillates, men at lysthuset da MÅ plasseres på en slik måte at det ikke kommer nærmere vannkanten enn bebyggelsen ellers på eiendommen.

En slik løsning vil også være i tråd med hva sektormyndighetene har som retningslinjer i forhold til plan- og bygningslovens §1-8 og bygging langs sjø og vassdrag.

- *Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)*
Kommunen kjenner ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Generelt er det god kunnskap om hvilke verdier som arealene nær vann og vassdrag har både i forhold til allmenn ferdsel, landskapsbilde og miljøverdier. Kommunene 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)*
Det vurderes at omsøkte bod ikke medfører vesentlig presedens. Men man er av den oppfatning at en det omsøkte lyshuset kan medføre en viss fra for presedens. Slik vurderes det derfor at tiltakene 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 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)*
Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.