



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/1781

Dato: 04.06.2018

1 Gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - klage

1 Gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - klage

Byggesak - gbnr. 98/17 - Hogsdalen - bygging av bod og lysthus - Klagebehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget tar ikke klagen til følge og opprettholder sitt vedtak dat. 08.05.18 hvor omsøkte boden på 12m² tillates oppført som anvist på tegningen. Lysthuset på 20m² tillates ikke oppført som anvist, men plasseres slik at det ikke kommer nærmere vannet enn eksisterende bebyggelse på eiendommen med gbnr. 98/17.

Klagen tas ikke til følge og saken sendes til Fylkesmannen i Trøndelag for avgjørelse.

Oppsummering:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget fattet 08.05.18 vedtak om tillatelse til oppføring av bod, men at lysthusets plassering ikke kunne komme nærmere vannet enn allerede bebyggelse på eiendommen. Tiltakshaver/søker har klaget på vedtaket. Klagen har kommet inn til rett tid. Indre Fosen kommune vurderer at klagen i hovedsak ikke inneholder forhold som ikke er behandlet i saken tidligere.

Saksutredning

Indre Fosen kommune v/arealutvalget fattet 08.05.18 vedtak vedrørende søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens §1-8 for oppføring av bod og lysthus på fritidseiendommen med gbnr. 98/17. Det har kommet klage på dette vedtaket 29.05.18 fra tiltakshaver/søker. Klagen anses å ha kommet inn til rett tid og inneholder følgende punkter:

1. Presedens i forhold til tilsvarende saker.

Viser til behandling av byggesak Gnr. 96/bnr.14: Avgjørelsen for denne byggesaken gir presedens for hvordan byggesak Gnr. 98/bnr.17 bør behandles. Lysthus er et mindre omfattende byggverk enn en hytte og et vesentlig mindre inngrep i området.

Rundt Sørtjønna ligger det flere fritidsbygg med tilhørende bod/grillhytter. Disse er plassert nærmere vannkanten eller på linje med plassering av lysthuset som det er angitt i dispensasjonssøknaden.

Jeg søker om å bygge et lysthus på hyttetomt der det har vært oppført hytte siden 1964.

Kommunen ga i 1998 dispensasjon til å bygge ny hytte på Gnr.96/bnr14 med følgende kommentar:

VURDERING:

Hyttetomten søkes fradelt helt ned til vannet. Dette er et forhold som jeg i utgangspunktet ikke synes er bra. I dette tilfelle må det taes med i betrakningen at det tidligere er fradelt hyttetomter ned til samme vannet, og når friluftsf- og viltinteresser ikke har merknader til dette, vil jeg anbefale søknaden godkjent.

Hytten på Gnr.96/bnr14 er plassert i tilsvarende samme avstand fra vannkanten som mitt forslag til lysthus. Gnr.96/bnr14 ble plassert på etablert sti (og badeplass) rundt Sørtjønna. Denne stien er nå blokkert for ferdsel, og framkommelighet rundt Sørtjønna er betydelig svekket.

Argumentet om at «lysthuset kan medføre ytterligere privatisering og (redusere?) tilgjengeligheten for strandsonen» forstår jeg på et generelt grunnlag. Den praktiske tilnærmingen for Sørtjønna forstår jeg ikke med bakgrunn i Gnr.96/bnr14.

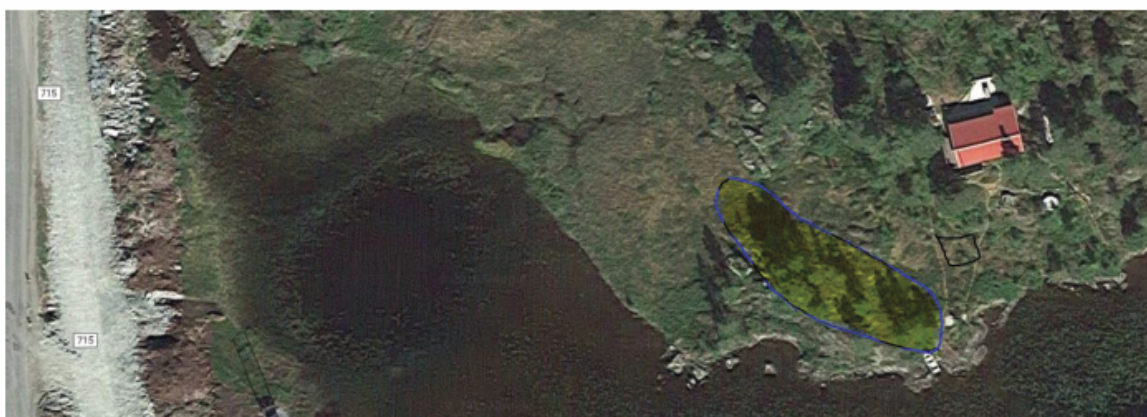
Behandling av byggesak Gnr. 96/bnr. 14 gir presedens for byggesak Gnr. 98 / bnr. 17, slik at lysthus kan plasseres som angitt i søknad.

2. *Støytiltak etter nybygg fylkesvei 715 «Olsøytoppen»*

I forbindelse med utbygging av fylkesveien forbi Sørtjønna i 2015, der veien ble flyttet ~20 meter nærmere strandsonen, ble det utarbeidet et støykart. Hytter innenfor gul sone (55dB – 65dB) har krav på en skjermet uteplass. Etter avtale med Statens Vegvesen ble det utbetalt et beløp for at hytteeier kunne ordne dette selv.

Mitt forslag til løsning for å komme under støykravet for uteplass, er å bygge lysthus på angitt tomt. Dette er stedet på hyttetomten med lavest trafikkstøy. Dette fordi lysthuset vil bli liggende i støyskyggen bak en høyde mot vannet og veien, samt på tomtens laveste elevasjon. Se bilde under.

En uteplass i linje/høyde med eksisterende bygg vil i mye større grad være eksponert fra støy fra Fv715. Både pga. manglende naturlig skjerming, nærmere avstand til Fv715 og høyere plassering i terrenget.



Bildet viser foreslått plassering av lysthus (svart boks), Fv715 og naturlig støyskjerming/høydedrag (skravert område) mellom lysthus og Fv715.

3. *Tomtens utforming*

Med foreslått plassering av lysthus, vil lysthuset plasseres på det laveste punkt på tomten. Taket på lysthuset vil være lavere enn gulvåsene på hovedhytta. Foreslått plassering vil gi minst visuell påvirkning i området og plasseringen vil gi lavest fysisk inngripen i terrenget. Det går ikke sti på området lysthuset er foreslått plassert, og det vil fortsatt være god passasje langs vannet.

Ved å endre plassering av lysthus til å være i samme avstand fra vannet som hytta, må flere store trær felles, lysthuset vil komme på høyeste elevasjon på tomten og den visuelle påvirkningen i landskapet vil være stor.

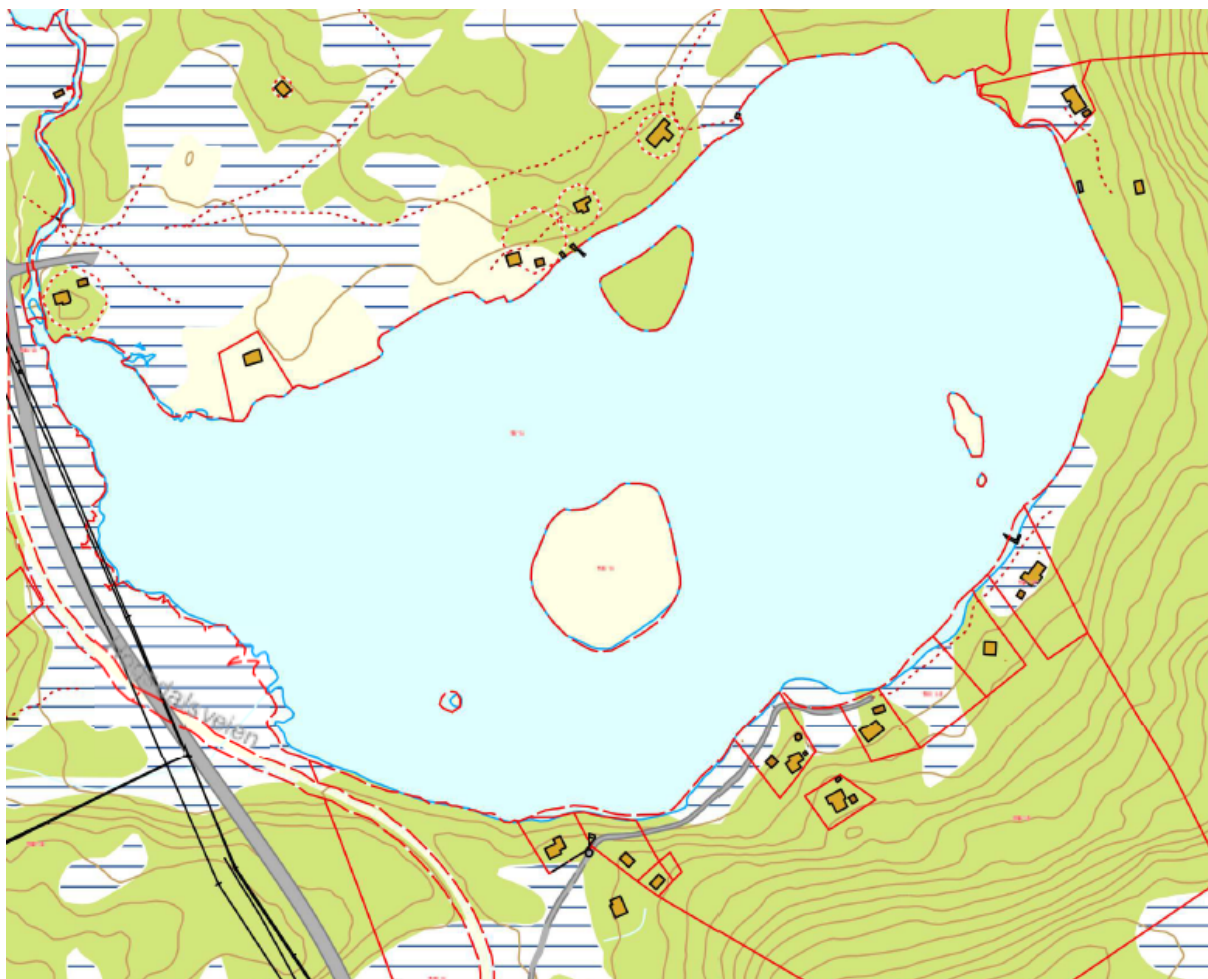
Hytta er i dag plassert i bakkant av tomten. Det er vanskelig å finne en egnet plassering av lysthus på eksisterende tomt med samme avstand fra vannkanten. Se tegning under. Krav om endret plassering av lysthus vil derfor trolig resultere i kansellering av planene. Krav til skjerming av uteplass (ref. pkt. 2) må derfor løses på andre måter.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet vedlagt.

Vurdering

1. **Presedens i forhold til tilsvarende saker**

Rundt Sørtjønna ligger det flere fritidseiendommer som er bebyggt. Det er blitt gjort et kartsøk av området, for å se hvor bebyggelsen ligger i forhold til avstand til vannkanten. Kommunen har ikke gitt dispensasjon for bygging i en slik avstand rundt Sørtjønna etter 2010. Det er kun gitt dispensasjon til oppføring av tiltak hvor tiltaket har samme avstand til vannkanten som eksisterende bebyggelse.

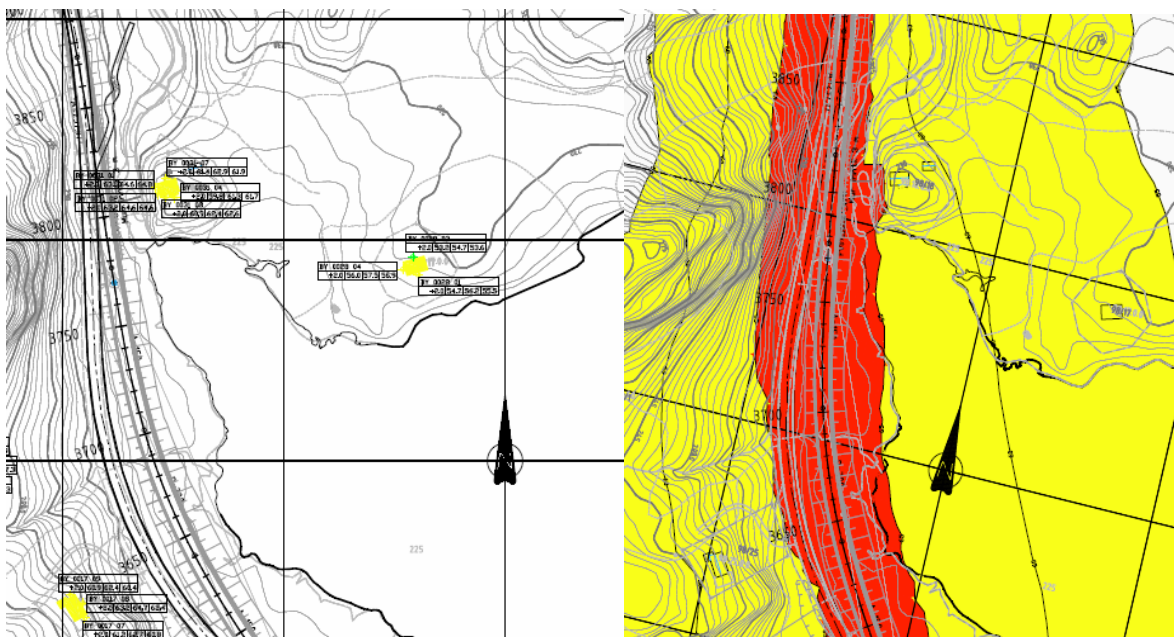


Kommunen vurderer at en byggesak fra 1998 ikke kan skape presedens for tiltak som det søkes om 20 år etter. Dette begrunnes med at gjeldende plan-og bygningsloven er endret siden den gang og det samme gjelder kommuneplanens arealdel. I tillegg kan de politiske retningslinjen være forskjellig i forhold til da.

2. Støytiltak etter nybygg fylkesvei 715 «Olsøytoppen»

Tiltakshaver/søker argumenterer med at valgte plassering av lysthuset vil løse kravet i forhold til skjermet uteplass. Det ble i forbindelse med utbyggingen av Olsøysvingen, utarbeidet av Statens vegvesen et støykart som viser berørte områder. Den aktuelle eiendommen ligger i støysone 55-65 (gul) som anvist i kartet under.

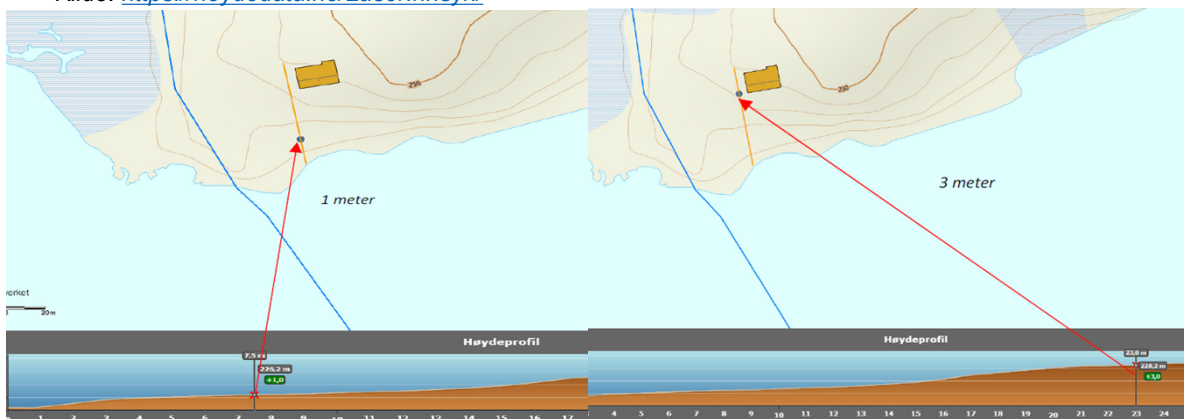
Ved å plassere lysthuset på høyde med hytten, vil man i større grad kunne anse dette som et mindre tiltak, da inngangspartiet allerede er opparbeidede som et uteareale. I veilederen til Statens vegvesen, står det bl.a. at man skal ta utgangspunkt i eksisterende uteplass i forbindelse med støytiltak. Det vurderes at plasseringen av lysthuset som omsøkt, vil skape et «nytt» uteareal.

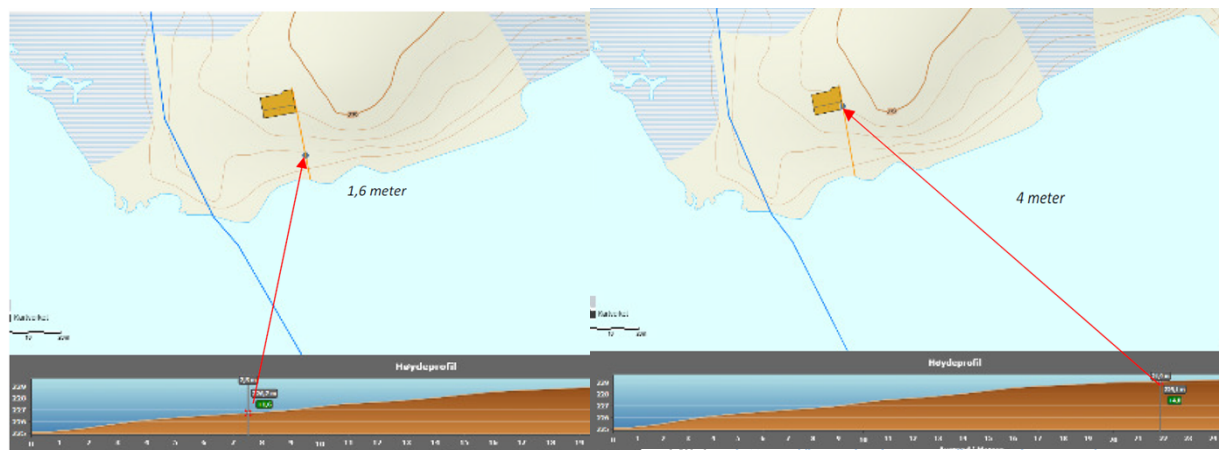


3. Tomtens utforming

Tiltakshaver/søker ønsket en plassering av lysthus ca. 7,5 meter fra vannkanten. I sin klage er det redegjort for at den ønskede plasseringen vil ha en lavere fysisk inngrep i terrenget. Et kartutsnitt av eiendommen viser en høydeforskjell på ca. 1 meter internt på tomten, noe som man kan anse som normalt, samt i tillegg noe skog. Kartmålingen fra vannkanten og opp til hytten viser en høydeforskjellen på ca. 3 meter.

Kilde: <https://hoydedata.no/LaserInnsyn/>





I denne saken har både Fylkesmannen og Fylkeskommunen kommet med sine faglige tilrådninger om at lysthusets plassering ikke skal plasseres som søkt, men kan eventuelt plasseres på linje med eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Plan- og bygningsloven §1-8, sier at kommuner ikke bør dispensere når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. På bakgrunn av det bør det i denne saken ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å plassere lysthuset som omsøkt.