

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	

Saksbehandler: Ronald Bratberg**1633/18/2 - KLAGE PÅ OPPFØRING AV NAUST VED BUARØYA.****Vedlegg**

- 1 1633/18/2 - Tore Johan Buarø - søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av naust.
- 2 Oversendelse av henvendelse/klage for vurdering - byggesak - Buarøya - Osen kommune
- 3 Klage - ny byggesak - Buarøya - Osen kommune
- 4 Osen kommune Buarøya, møtereferat
- 5 Bilde 1
- 6 Bilde 2
- 7 Bilde 3
- 8 Bilde 4
- 9 Bilde 5
- 10 Bilde 6
- 11 Svar på oppfølgende spørsmål til henvendelse - Buarøya-sak
- 12 Oppfølging av henvendelse ang. Buarøya-saker
- 13 Vedr. planer om oppføring av naust på Buarøya

Sakens bakgrunn og innhold:***Søknad om dispensasjon fra Tore J. Buarø.***

Osen kommune mottok søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av naust fra Tore J. Buarø den 24.10.17. Søknaden inneholdt kartutsnitt hvor naust var inntegnet, foto samt kvittering av nabovarsel. Nabovarsel var sendt berørte parter ved gnr. 18/1 og 18/3. Saken ble som vanlig sendt på høring den 14.11.17.

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø behandlet søknaden i PS 1/18 den 14.02.18 med følgende vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 varig dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel samt Pbl. § 1-8 for oppføring av naust ved gnr. 18/2 ved Buarøya som omsøkt.

Dispensasjon gis under følgende forutsetninger:

- *Det forutsettes at Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune ikke har merknader til saken.*
- *Det skal søkes om byggetillatelse og godkjenning må foreligge før bygging av naust kan igangsettes.*
- *Standard krav for bygging av naust skal tas inn i byggetillatelsen til naustet*

Begrunnelse:

Fordelene med tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Byggesøknad.

Den 17.04.18 mottok Osen kommune søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av naust ved gnr. 18/2 fra Tore J. Buarø. Søknaden inneholdt tegninger og kartutsnitt, men ikke nabovarsel.

I og med at søknad om dispensasjon var gitt i UM sak 1/18, ble søknaden behandlet delegert.

Den 20.04.18 ble søknaden behandlet med positivt vedtak i DS 34/18 jfr. tidligere dispensasjon, og ekspedert søker/tiltakshaver.

Følgende vedtak ble gjort i saken:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 pkt. a, samt Osen kommunes delegasjonsreglement gis det tillatelse for oppføring av naust på 56,0 m² BYA ved eiendommen gnr. 18/2 som omsøkt og under følgende forutsetninger:

- *Enkeltstående vindu kan tillates der det er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse. Vindu skal når naustet ikke er i bruk være tildekket med vinduslem lik bordkledning ellers.*
- *Naust kan ikke innredes og tas i bruk til beboelse*
- *Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen*
- *Støping av større skråplan / båttopptrekk foran naustet er ikke tillatt*

Brev fra Fylkesmannen i Trøndelag datert 28.06.18 med klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø.

Fylkesmannen i Trøndelag sier følgende;

Det vises til kommunens vedtak av 14.02.2018 om å godkjenne søknad om naust på gnr/bnr 18/4 (her skal det stå gnr./bnr. 18/2) på Buarøya. Det skal være gitt dispensasjon fra reguleringsformålet LNF og det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Fylkesmannen har mottatt en henvendelse fra Oddbjørg Kristin Hepsø, den 05.03.2018, som gjelder det omtalte vedtaket. Henvendelsen må forstås som en klage på naustet.

En annen sak, som gjelder fradeling til en fritidsbolig, er også omtalt. Denne er ferdig behandlet av Fylkesmannen i vedtak av 29.05.2018. Det kan her sees bort ifra denne.

Vi oversender herved klagen til kommunen for vurdering, jfr. fvl. § 33.

Det har dessverre tatt noe lang tid med denne oversendelsen. Det skyldes dels at vi har avventet et avklarende svar fra klager. Kommunen skal være orientert om dette.

Alle dokumenter mottatt fra klager i anledning saken, samt e-poster fra Fylkesmannen, er vedlagt.

Osen kommune mottok klage vedr. planer om oppføring av naust på Buarøya fra Oddbjørg Kristin Hepsø datert 06.08.18.

VEDRØRENDE PLANER OM OPPFØRING AV NAUST PÅ BUARØYA JF. SAK NR 1/18 I HOVEDUTVALGET FOR UTVIKLING OG MIUØ 14 02 2018

Jeg viser til sak 1/18 behandlet av Hovedutvalget for Utvikling og Miljø 14 02 2018 «5020/18/2 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av naust ved Buarøya. — tiltakshaver Tore J. Buarø.»

Som en person med særlige interesser for Buarøya og området rundt og som kommende grunneier på Buarøya har jeg ventet på oppfølging av denne saken gjennom behandling av byggesøknad for det planlagte naustet på gnr. 18, bnr. 2 på Buarøya.

Jeg antar at nabovarsel skal sendes ut i god tid før kommunen behandler saken og eventuell byggetillatelse blir gitt. Så langt jeg har brakt på det rene, har ikke saken kommet så langt ennå. Det foreligger altså på dette tidspunkt ikke noe nabovarsel til aktuelle naboer om planlagt bygging av naust. Så langt har det vært helt stille rundt saken.

Jeg har ved to anledninger etter februar 2018 henvendt meg til Fylkesmannen i Trøndelag om saken. Første gang var 5. mars 2018, og andre gang var 27.06.2018.

Jeg har forstått at jeg har vært for tidlig ute med henvendelsen til Fylkesmannen og at jeg skulle ha henvendt meg til kommunen først. Det tar jeg til etterretning, men begynner nå å bli noe utålmodig.

Jeg har i en periode ventet på at nabovarsel skulle bli sendt til aktuelle naboer/grunneiere. Det er vanskelig å få tak i hva som skjer i kommunen når det gjelder slike saker. Dette har jeg også erfart flere ganger tidligere i andre saker.

Nå vil jeg ikke vente på nabovarsel og påfølgende byggesak lenger. Jeg vil derfor med dette be om å bli orientert om status i saken, om når nabovarsel kan ventes og når byggesøknaden antas å bli behandla.

Jeg vil som involvert i saken, allerede nå fremme en klage i saken, men forbeholder meg av retten til å komme med en ny og formell klage når saken blir offentlig.

I denne omgang vil jeg fremme klage på grunnlag av informasjon gitt i sak 1/18 og informasjon innhentet på annet hold.

Den foreløpige klagen fremmes her i fem punkter slik:

- 1) Naustet tenkes plassert slik at det i nokså stor grad tar bort den fine utsikten «Kjeila» og «Innerøya». Det vil redusere naturopplevelsen sett fra vår fritidseiendom. Dette momentet er ikke tydelig nevnt i saken, men er viktig for oss som har Buarøya som et sted for rekreasjon og fritidsaktiviteter.
- 2) Det er i saken nevnt at det planlagte naustet er tenkt for oppbevaring av en Åfjord-sekstring. Jeg mener at en slik oppbevaring burde kunne skje på fastlandet, dvs. på et område som ikke er regulert som et LNFR-område.

3) I sak 1/18 sies at tiltakshaver ikke har mottatt merknader til søknaden. Dette beror sikkert på en misforståelse. Verken søknad eller tilhørende nabovarsel er kjent eller sendt ut. Det ville vel være oppsiktsvekkende og feil saksbehandling hvis nabovarsel sløyfes. Jeg venter derfor at nabovarsel sendes ut i god tid før byggesøknaden skal behandles. Det vil vel også være vanskelig for andre høringsinstanser, f. eks. Fylkesmannen, å uttale seg når naboene ennå ikke har fått sagt sitt. Hovedutvalgets vedtak forutsetter også at «byggetillatelse og godkjenning må foreligge før bygging av naust kan igangsettes» (jf. sak nr. 1/18 i Hovedutvalg for Utvikling og miljø).

4) Kommunen har et lovverk og vedtatte arealplaner å forholde seg til. Det gis stadig dispensasjoner fra kommuneplanen i Osen. Dette uthuler planen. Dermed blir hensikten med slike planer sterkt redusert, og de kvalitetene som skal tas vare på (landbruk, natur, friluftsliv, rekreasjon, kultur, landskap, arts mangfold osv.) taper altfor ofte.

5) Som tidligere nevnt er det vanskelig å bli orientert når det arbeides med saker av betydning for vår hverdag. Dette gjelder for flere tidligere saker og for den saken som her i gang. Jeg ber derfor om å bli orientert om framdriften i denne saken fra nå av. Forvaltning av Buarøya betyr så pass mye for meg at jeg vil ha innflytelse når det legges opp til ulike typer av endringer eller inngrep. På bakgrunn av dette ber jeg altså fra nå av om å bli orientert i god tid før slike tiltak settes i gang.

Vennlig hilsen
Oddbjørg Kristin Hepsø

Konkrete opplysninger:

Klager – Oddbjørg Kristin Hepsø er ikke hjemmelshaver for noen av eiendommene ved Buarøya.

Klagen er mottatt 5 måneder og ca. 3 uker etter vedtatt dispensasjon og 3 måneder og ca. 14 dager etter at byggetillatelse ble gitt.

Vurderinger i saken:

Søker opplyste at da nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon ble sendt berørte parter, inneholdt dette kartutsnitt hvor naust var inntegnet og målsatt, slik at naboene skulle få nødvendig opplysninger om tiltaket.

Da kommunen mottok søknad om dispensasjon, lå det ingen merknader til nabovarslet, og således å forstå som at Tore J. Buarø ikke hadde mottatt merknader på nabovarslet.

Ved søknad om byggetillatelse ble nabovarsel nevnt, men tiltakshaver påpekte at de hadde fått nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon, og ettersom det ikke hadde kommet merknader til nabovarslet, burde dette være tilstrekkelig informasjon om tiltaket.

Saken ble derfor behandlet uten forutgående nabovarsling av selve byggetiltaket.

Vurdering der og da var at ettersom det ikke forelå merknader fra berørte parter ved søknad om dispensasjon for planlagte naust, ville det ikke komme merknader til nabovarsel i forbindelse med selve byggesøknaden heller.

Oddbjørg K. Hepsø fremmer foreløpig en klagen i 5 punkter som i korte trekker følgende:

Utdrag av de 5 punktene det klages på.	Vurdering av alle punktene i klagen.
1. Naustets plassering tar i stor grad bort utsikten «Kjeila» og «Innerøya». Det vil redusere naturopplevelsen sett fra vår fritidseiendom. Dette momentet er ikke tydelig nevnt i saken, men er viktig for oss som har Buarøya som sted for rekreasjon og fritidsaktiviteter.	Det er en kjent sak at nye bygninger kan ta noe utsikt fra eksisterende bebyggelse. De gamle bolighusene ved Buarøya har i noen tiår nå, blitt benyttet som fritidshus, og har blitt et sted for rekreasjon. Derimot er det ingen selvfølge at den utsikten man hadde tidligere skal man alltid ha rett på i all tid fremover. Og i dette tilfelle har de hatt denne utsikten fra 1969 og frem til i dag. Det er i senere tid disse bygningene er blitt tatt i bruk som «fritidshus» i den forstand de brukes nå. At tiltakshaver ønsker å sette opp et nytt naust på en tomt hvor det har stått naust fram til i 1969, er forståelig, og i tillegg er dette en naturlig plassering i og med at de andre naustene står i samme området.
2. Det er i saken nevnt at det planlagte naustet skal bygges for oppbevaring av en Åfjord-sekstring. Jeg mener at en slik oppbevaring burde kunne skje på fastlandet, dvs. ikke på et område som er regulert til LNF.	Saken ble sendt på høring hos fylkesmannen og fylkeskommunen. Fylkeskommunen hadde ingen vesentlige merknader til saken, mens Fylkesmannen ikke har ikke svart på høringen. Hvor en slik båt ønskes oppbevart vil være uvesentlig i denne saken, og kommenteres ikke ut over dette.
3. Det opplyses at det må bero på en misforståelse da de ikke kjenner til at det sendt ut nabovarsel i forbindelse med saken. Venter derfor på at nabovarsel sendes ut i god tid før byggesøknaden skal behandles.	Når kommunen mottar en komplett søknad, som i dette tilfelle var en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, med bl.a. gjenpart av nabovarsel, og det ikke foreligger merknader til varslet, må saksbehandler/kommunen gå ut fra at det ikke er mottatt merknader.
4. Kommunen har et lovverk og vedtatte arealplaner å forholde seg til. Det gis stadig dispensasjoner fra kommuneplanen. Det uthuler planen. Dermed blir hensikten med slike planer sterkt redusert, og de kvalitetene som skal tas vare på (landbruk, natur friluft osv.) taper alt for ofte.	Kommunen har etter hvert behandlet mange dispensasjoner fra planverket. Samtidig skal det sies at ingen dispensasjonssaker kan sies å være helt like, og de blir aldri gitt uten forutgående høringer, vurderinger av fordeler og ulemper, og meget sjelden gitt dispensasjon hvis fylkesmannen har hatt innsigelser. Dispensasjon som bli gitt i områder som allerede er tatt i bruk til samme formål er sjeldent et problem, men dispensasjon for å ta i bruk «nye» områder er noe helt annet, og gis sjelden.
5. Som nevnt tidligere er det vanskelig å bli orientert når det arbeides med	Som nevnt ovenfor er klager ikke eier av noen eiendom ved Buarøya, men

saker av betydning for vår hverdag. Både tidligere og denne saken. Forvaltning av Buarøya betyr så mye for meg at jeg vil ha innflytelse når det legges opp til ulike endringer eller inngrep. På bakgrunn av dette ber jeg altså fra nå av om å bli orientert i god tid før slike saker settes i gang.	saksbehandler skjønner at dette har betydning for henne. Kommunen vil fortsatt forholde seg til grunneier, samme hvilken sak dette gjelder, og all korrespondanse vil alltid skje til grunneier. I dette tilfelle er det nå gitt byggetillatelse, og etter opplysninger er råbygget nå kommet opp på tomte. Dette gjør at utsendelse av nabovarsel på nåværende tidspunkt vurderes som unødvendig, da bygget allerede begynner å ta form, og alle naboer kan se hvordan bygget vil bli seende ut.
--	--

Oppsummering:

Normalt skal nabovarsel sendes ut både ved søknad om dispensasjon og ved søknad om byggetillatelse.

Ved en evt. klage vedlagt byggesøknad, ville ikke administrasjonen ha gjort andre vurderingen enn det som er gjort i denne saken, og utfallet hadde blitt at byggetillatelse ble gitt.

Naustet skal plasseres 12 m fra bolighuset ved gnr. 18/3. Avstanden mellom eksisterende bolighus og nytt naust er større her enn hva er tilfelle mellom eksisterende naust og bolighus i området. Naustet er også med hensikt trekt en del lengre ned mot sjøen opprinnelig naustplassering, som ville ha gitt mindre utsikt fra gnr. 18/3.

Som nevnt i dispensasjonssaken, er det vurdert at det er viktig å ta vare på den gamle bebyggelsen ved Buarøya (på lik linje som andre steder med gammel bebyggelse), og med oppføring av naust på en tidligere bebygd nausttomt, er vurdert som en berikelse for øya. Muligheten for å ta vare på den gamle kulturen ved Buarøya vurderes som viktigere enn å bevare utsikten fra det som i dag benyttes som fritidshus.

Skal utsikten fra alle de gamle bolighusene i dette området gå foran det som har med bevaring av det gamle miljøet med lave bolighus og naust, (gammelt fiskevær) vurderes dette som en mer uthuling av dagens planverk.

Konklusjon på mottatt klage blir at klager ikke er ikke å regne som grunneier, klagen er framsatt for sent, og vedtak i saken hadde blitt det samme som gitt i byggetillatelse i DS sak 34/18.

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø tar ikke klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø til følge, med den begrunnelse at klager ikke er å regne som grunneier/nabo, klagen er framsatt for sent og vurderingene av behovet for å bevare det gamle miljøet ved Buarøya med lave bolighus og naust (gammelt fiskevær) er viktigere enn utsikten fra det som i dag benyttes som fritidshus.

Roar Leirset
Rådmann