

Osen kommune
Sentraladministrasjonen

Torstein Dahl Johansen

Nordsihaugen 17
7715 Steinkjer

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2019/599-16	Britta Hopen,		13.01.2020

5020/38/14 - Torstein Dahl Johansen - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av ny fritidsbolig og ombygging av uthus.

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen formannskap den 13.01.2020 – sak 2/20, og følgende vedtak ble fattet:

Osen kommune ved Formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel / pbl. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, og gir tillatelse til at det kan oppføres ny fritidsbolig ved gnr. 38/14 som omsøkt.

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.

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny fritidsbolig samt ombygging av eksisterende fritidsbolig til uthus etter pbl. § 20-1 behandles som delegert sak.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf forvaltningslovens §28.2.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Besøksadresse

Kommunehuset

Org.nr.

944 350 675

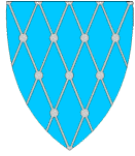
Med hilsen

Britta Hopen
Sekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675



Osen kommune
Utvikling og Miljø

Arkivsak: 2019/599
Dato: 12.12.2019

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
2/20	Osen formannskap	13.01.2020

Saksbehandler: Ronald Bratberg

5020/38/14 - TORSTEIN DAHL JOHANSEN - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG OG OMBYGGING AV UTHUS.

Vedlegg

- 1 Flyfoto
- 2 VL E 1
- 3 VL E 3
- 4 VL E 2
- 5 VL E 4
- 6 VL D 1
- 7 VL E 5
- 8 VL E 6
- 9 VL E 8
- 10 VL E 7
- 11 VL E 10
- 12 VL E 9
- 13 Situasjonsskart

Sakens bakgrunn og innhold:

Torstein Dahl Johansen søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av ny fritidsbolig ved sin fritidseiendom gnr. 38/14 ved Ytter Skjervøya.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes med dette dispensasjon fra bestemmelser i plan - og bygningsloven om bygging i strandsone, nærmere sjølinje enn hundre meter.

Viser til vedlagt situasjonsplan vedlegg D 1, samt byggesøknad sendt Osen kommune 12.09.19.

Sted: Indre Skjervøy 160, Gnr/bnr 38/14

Type bygg: Fritidsbolig.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Eiendommen er pr. dato bebygd: Eksisterende bebygd areal, BYA : ca 32 m² i halvannen etasje. Evt. nybygg ca 40 m² i en etasje.
Det søkes om i alt to tiltak.

Beskrivelse av tiltak:

Tiltak 1:

Nybygg ønskes oppført i avstand ca 5,5 meter nordvest for eksisterende bygning. Bygget reises på kote 3.

Formål og plassering:

Eksisterende bygg er fra ca 1870 og har et stort rehabiliteringsbehov. Bygget ligger på kote 1, og er utsatt for oversvømmelse. Ved minst to kjente tilfelle over de siste 40 - 50 år er bygget oversvømt, og har hatt sjøvann stående 10 – 15 cm over gulvnivå – siste kjente hendelse var i 2011. En rekke kjente ganger de siste årene har sjøen ved høy flo stått helt inn til/opp på, grunnmur. Osen kommune foreskriver nybygg på minimum 3 meters kote som forholdsregel mot sannsynlig havstigning grunnet klimaendringer. Det er ikke realistisk å flytte eksisterende bygg høyere opp på tomta, både fordi bygget antagelig er vanskelig å flytte som en enhet, grunnet enkel/usammenhengende konstruksjon, samt at flytting av bygg i seg selv er en komplisert operasjon å gjennomføre på Skjervøya.

Dersom eiendommen skal benyttes videre med fritidsbolig ser vi derfor ingen annen mulighet enn å bygge et nytt bygg.

Et nybygg vil kunne skjerme betydelig for nærmeste nabo – gnr. 38/17 – utsikt mot sørøst.

Det er et mål for oss å begrense denne ulempe mest mulig, uten samtidig å bygge uhensiktsmessig. Vist plassering og byggehøyde vil gi tilnærmet lik skjerming for nabo som det eksisterende bygg representerer. Vi vil beholde som bruksområde et fint område mot sør på vår eiendom.

Nybygg blir liggende ca 1 meter fra gjerdet mot NV, som er eneste kjente eiendomsmarkering mot gnr/bnr 38/1.

Byggets størrelse og utseende:

Vi ønsker å sette opp et lite og enkelt bygg for fritidsbruk, hovedsakelig sommer, vår og høst.

Et («modifisert») pulttak med lav innvendig rafthøyde mot NV på ca 150 cm gir lav total takhøyde/skjerm for nabo, og demper evt. ulempe for allmenn ferdsel. Det demper fasadehøyde mot SØ og gir en lav og kompakt løsning.

Vi vil legge torv på tak, dersom det er teknisk/klimamessig fornuftig.

Forhold gjeldende allmenn ferdsel:

Nybygg vil ligge ca 70 meter fra strandlinje, er da trukket ca 5,5 meter lenger vekk fra strandlinje enn eksisterende bygg. Tomt er på ca 650 m², og gir ikke mulighet for plassering av nybygg vesentlig lenger vekk fra strandlinje. Tomt grenser til utmark/inngjerdet beiteområde ned mot strandlinje. Sti for allmenn ferdsel med port gjennom inngjerding av beite, blir ikke berørt av nybygg. Strandlinje er kun høyde ved gjennomsnittlig flo sjø, da Grisvågen er en grunn bukt der fjære sjø trekker seg flere hundre meter sørover. Gjerde mot beite er ikke oppført av oss, men av eier/bruker av beiteområdet.

WC, vann og avløp:

Det ønskes innlagt vann og avløp – videreført fra eksisterende bygg (der vann og avløp ikke tenkes benytta). Det skal evt. ikke installert WC, men vann og avløp til dusj, håndvask og kjøkkenvask. Det skal evt. ikke monteres noen form for vaskemaskiner.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Eksisterende utedo vil benyttes videre.

Strøm:

Det vil evt. legges inn strøm – viderefører eksisterende abonnement.

Tegningsgrunnlag tiltak 1: Situasjonsplan V.L D 1 + tegninger V.L. E 1 til og med E 5

Eksisterende bygg: Tiltak 2

Det søkes i samme byggesøknad, Osen kommune om riving av en etasje i eksisterende bygg, omgjøring til modifisert pulttak som nybygg, med lav innvendig nedre rafthøyde, nytt torvtak. Bygget ønskes omgjort til skjul, med innvendige kledning/gulv/tak bevart i gjenstående etasje.

Gjennomføringsplan:

Høst 2019: Byggesøknad, evt grunnarbeid

Ferdigstilling høst 2020, tiltak 1, og høst 2021, tiltak 2.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Tiltaket ligger ca. 75 m fra strandsonen, og det kreves derfor dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8, langs sjø og vassdrag.

Planformål

Fritidsbebyggelse.

Atkomst

Ingen endringer for adkomst til eiendommen.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarslet.

Høring

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkesmannen i Trøndelag har ingen merknader til saken.

Trøndelag fylkeskommune har følgende kommentarer; Det søkes dispensasjon fra bygge og deleforbudet (PBL § 1-8) i strandsonen for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 38/14 på Indre Skjervøy. Bakgrunnen for forbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. Eiendommen er i dag bebygd med en liten bolig fra 1870 årene. Eksisterende bolig ønskes benyttet til uthus og ligger nærmere sjø enn omsøkte bygg.

Omsøkte bygg er opplyst til å være 40m² og skal trekkes lengre bort fra strandsonen.

Fylkeskommunen mener at byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt om det gis tillatelse til omsøkte, og vil heller ikke forringe mulighetene for ferdsel i strandsonen.

Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak, men 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

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Kommunens vurdering:

Vurdering av dispensasjonssøknad.

Tiltaket ønskes gjennomført på en allerede bebygd eiendom. Nybygget kan definere som en liten fritidsbolig / hytte. Eksisterende fritidsbolig er jfr. boka Norges bebyggelse (utarbeidet på 50-tallet) bebyggelse oppført i 1874 i 1 ½ etasje, og «modernisert» i 1937.

Osen kommune gjennomførte befaring på tomte i 2014 med tanke på hva som kunne være mulig med eiendommen. Fritidsboligen er oppført på en «ringmur» av stein. Det er en gang, trolig på 70-tallet satt inn vanlige termopanvinduer, uten sprosser. Boligen fremstår forholdsvis godt ivaretatt, men har en fasade som er et godt stykke fra den opprinnelige fasaden. Boligen er et forholdsvis kort bygg i forhold til det som er mer vanlig, men det finnes bygg i omtrent samme størrelse på øya fra før av. Da både med tanke på gamle mindre trønderlånene og de gamle kysthusene som oftest har et takoppløft eller lignende. Som nevnt ligger boligen slik til at sjøen kommer opp under, og delvis inn i boligen, noe som gjør bruken av bygget bortimot ubrukkelig. Boligen er fra 1874, men pga. at det finnes bygg med lignende utseende på Skjervøya, men trolig påbygd, (dvs. noe lengre enn dette) vurderes bevaringsverdien slik den er i dag å være liten, og spesielt da en ikke kan benytte bygget i vinterhalvåret da det ikke er hensiktsmessig med isolasjon, hverken i gulv eller nedre deler av veggene.

Det vil trolig være forbundet med store kostnader å flytte dette boligen opp i terrenget, der hvor ny fritidsbolig ønskes satt opp, da det ikke er helt problemfritt å få fraktet større utstyr / kraner til Skjervøya for å gjennomføre en slik operasjon.

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Planlagte fritidsbolig ønskes satt opp på kote + 3 og i bakkant av eksisterende bygg. Boliger og fritidsboliger er jfr. Byggteknisk forskrift satt i sikkerhetsklasse F2 med middels konsekvens og med en sannsynlig stormflo en gang på 200 år.

Ved oppføring av et nybygg på kote + 3 vil dette være på et anbefalt nivå.

Tiltaket vurderes ikke til å være til sjenanse for den allmenne ferdsele i området. Ny fritidsbolig er som søker/tiltakshaver skriver forsøkt å holdes så lavt som mulig for at det skal skjerme minst mulig for naboer, og ønskes derfor oppført kun i en etasje. Boligens fasong bryter noe i forhold til eksisterende bebyggelse på Skjervøya, men vurderes å tilfredsstille de krav som Pbl. §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering.

Eksisterende bolig ønskes tatt i bruk som anneks og uthus, hvor øverste etasje rives, slik at den kan få samme utforming som ny fritidsbolig. Ut fra vurdering om tilstand på bygget og dets plassering, vil en anbefale planlagte byggeplaner.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for planlagte tiltak.

Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

Oppføring av ny fritidsbolig vurderes ikke å medføre økt risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (nml. § 9). Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten (jf. nml. § 10). Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

særlige tiltak (jf. nml. § 12). Osen kommune finner derfor at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i nml. §§ 8 – 12.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Det nye tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens. Tiltaket påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning og har ingen innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Oppsummering

Det søkes om dispensasjon pbl. § 1-8 for oppføring av ny fritidsbolig med et BYA på 41m² med en avstand fra strandlinja på ca. 75 m og 5,5 m fra eksisterende fritidsbolig. Eksisterende fritidsbolig ønskes ombygd til en etasje, og tas i bruk som anneks/uthus.

Rådmannens innstilling:

Osen kommune ved Formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel / pbl. § 1-8, *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, og gir tillatelse til at det kan oppføres ny fritidsbolig ved gnr. 38/14 som omsøkt.

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.

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny fritidsbolig samt ombygging av eksisterende fritidsbolig til uthus etter pbl. § 20-1 behandles som delegert sak.

Saksprotokoll i Osen formannskap - 13.01.2020

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel / pbl. § 1-8, *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, og gir tillatelse til at det kan oppføres ny fritidsbolig ved gnr. 38/14 som omsøkt.

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.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny fritidsbolig samt ombygging av eksisterende fritidsbolig til uthus etter pbl. § 20-1 behandles som delegert sak.

Roar Leirset
Rådmann

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675