



Roan kommune
Roan kommune

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
5977/2019/5019/52/15/6ABU

Dato
26.11.2019

Saksnr: 60/19

MELDING OM VEDTAK PS 60/19 - 5019/52/15 - ÅGE SYDSKJØR - NYTT BYGG - ANNEKS, GAPAHUK OG UTHUS

Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 14.11.19, PS 60/19, der følgende vedtak ble fattet:

Endelig vedtak:

HTLM gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med hjemmel i pbl § 19-2 for allerede oppførte bygg på eiendommen 52/15 i Roan kommune. Med hjemmel i samme paragraf gis det ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte uthus for lagring av ATV. Samtidig gis tillatelse til tiltak med hjemmel i pbl. § 20-1 for fritidsbolig, anneks, gapahuk og allerede oppsatt uthus/utedo. Det gis ikke tillatelse til tiltak for oppføring av uthus for lagring av ATV med hjemmel i pbl § 20-1. Tiltakene er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarlig søker/tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift (TEK10 eller TEK17).

Tiltakshaver har erklært ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig jf. pbl § 20-1 og SAK10 § 6-8.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad.

Det må gjøres minst mulig inngrep i naturen.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse
Besøksadressen
Bankgiro

Telefon
E-post
Internett

fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no.

Begrunnelse for dispensasjon:

Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om dispensasjon innvilges.

Regionale høringsinstanser har ikke innvendinger mot at dispensasjon gis som omsøkt for fritidsbolig, anneks, gapahuk og allerede bygget uthus/utedo.

Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon for allerede etablerte bygg er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan så raskt som mulig. Endringer kan medføre at nye vedtak må fattes.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 kommer frem.

Saken følger vedlagt.

Med hilsen

Iren Aronsen Viken
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
60/19	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	14.11.2019

Saksbehandler: Arild Busch

5019/52/15 - ÅGE SYDSKJØR - NYTT BYGG - ANNEKS, GAPAHUK OG UTHUS**Vedlegg**

- 1 Søknad om tillatelse tiltak - anneks, gapahuk og uthus
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Bilde - Skisser
- 4 Bekrefelse - tillatelse til kjøring på eiendommen Storskaret
- 5 Kart
- 6 5019/52/15 - ANMODNING OM HØRINGSUTTALELSE - ANNEKS, GAPAHUK OG UTHUS - STORSKARDET
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til tiltak på Storskardet -52/15. Roan kommune
- 8 Gnr 52/15 - Dispensasjon - uttalelse fra Fovsen Njaarke sijte
- 9 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - tillatelse til tiltak for anneks - gapahuk og uthus - Roan 52/15

Sakens bakgrunn og innhold:

Åge Sydskjør søker om tillatelse til tiltak for anneks, gapahuk og uthus ved sin eiendom 52/15 i Storskardet i Roan kommune. Eiendommen 52/15 er fradelt eiendommen 52/5. Denne fradelingen ble godkjent av Fylkeslandbruksstyret i møte 02.05.1975. Tiltakshaver har arvet hyttetunet og har ikke hatt noe med tidligere bygging å gjøre. Det var i utgangspunktet 4 bygninger på eiendommen da tiltakshaver arvet eiendommen av sine foreldre i 2013(dødsbo). Bygningene er oppført på midten av 70-tallet og tiltakshaver finner ingen dokumentasjon fra denne tiden.

Tiltakshavers hyttetun består av hytte, anneks, uthus, badehus og gapahuk. Saksbehandler begynte å se på denne saken da det kom inn ny søknad om uthus til ATV. Med bakgrunn i dette var saksbehandler på befaring på området for å kartlegge hyttetunet. Tiltakshaver har tidligere fått godkjent begrenset bruk av ATV til transport av utstyr, bagasje og ved mellom bilveg og egen hytte. Denne godkjennelsen har gått ut nå og fylkesmannen i Trøndelag har uttalt at dette kun gjelder snøscooter. Under saksbehandling fant saksbehandler ut at det var mangler på flere av byggene på eiendommen.

Det som er utført etter at tiltakshaver tok over eiendommen er riving av det gamle badehuset og oppføring av et tilsvarende bygg. Dette tiltaket er omsøkt og ble godkjent 25.07.2014. I

tillegg til dette er et gammelt utedo/uthus revet og oppsatt på ny. Her var tiltakshaver i kontakt med teknisk avdeling og fikk muntlig beskjed om dette var en kurant sak og det var bare å sette igang uten søknad. Dagens saksbehandler vet ikke riktigheten med dette, men utelukker ikke at dette kan stemme. Ellers er det skiftet tak, vinduer og delvis bordkledning på anneks og hytte. Hytte og anneks er på ca 30 m2 hver, utedo/uthus er på ca 24 m2 og badehuset er på ca 8 m2. Det ble ikke ved tidligere saksbehandling oppdaget mangler ved byggenes godkjenning.

Med bakgrunn i ovenstående informasjon mangler godkjenning av hytte, anneks, gapahuk og uthus/utedo. I tillegg kommer ny byggesak med uthus for ATV. Saksbehandler er sikker på at dagens eiere ikke har utført ulovlige arbeider på eiendommen. Om manglende vedtak på byggesak på hytte, anneks, gapahuk og uthus skyldes Roan kommune eller tidligere eier vites ikke. Det er på det rene at Roan kommune har mistet deler av sitt historiske arkiv da en hardisk kræsjet for mange år siden. Samtidig har det vært varierende saksbehandling opp gjennom tiden. I enkelte perioder har det vært gitt muntlig tilsagn i byggesaker. Med bakgrunn i dette har det vært gitt varierende informasjon til tiltakshavere opp gjennom tiden. Tatt denne usikkerheten i betraktning velger saksbehandler å saksbehandle byggesakene på nytt og vurdere om de kan godkjennes, istedet for å starte på en ulovlighetssak.

Det er utsendt nabovarsel til naboer og gjenboere og ingen merknader har innkommet. Tiltakshaver har erklært ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig jf. pbl § 20-1 og SAK10 § 6-8.

Omsøkte eiendom er ikke regulert og gjeldende bestemmelser er kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er formålet satt til LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.

Vurdering

Omsøkte tiltak er en hytte, anneks, uthus/utedo, gapahuk og uthus for ATV. Alle bygg bortsett fra uthus til ATV er allerede oppført. Tiltakene er ikke i tråd med formålet i gjeldende plan og dette fordrer dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det legges vekt på at hyttetunet som omsøkes ligger i et område med meget spredt bebyggelse.

Saken er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune, fylkesmannen i Trøndelag og reininteressene.

Fylkesmannen i Trøndelag har kommentert at tidligere dispensasjon fra motorferdsselforskriften § 5 c ikke er gyldig for ATV. Det er dessuten stilt spørsmålsteget til om det er nødvendig med bruk av ATV når det er bilvei frem til 100 meters avstand fra fritidsboligen. Reindriftsinteressene er dessuten bekymret for økt motorferdsel og at denne saken skal lage presedens for liknende saker.

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til den aktuelle saken.

Saksbehandler for reininteressene på Nordre Fosen og Roan har svart pr mail at distriktet ikke har noen merknader til den aktuelle søknaden.

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «vesentlig tilsidesatt» er et strengt

vilkår. Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Hyttetunet ble bygget på 70-tallet og bruken av området vil ikke bli endret om dispensasjon gis for allerede oppførte bygg. Det må legges vekt på at eiendommen er fradelte på korrekt måte til formålet fritidseiendom. Under saksbehandlingen før vedtak om fradeling må vurderingen rundt bygging av fritidsbolig være gjort. Det er kun 2 fritidsboliger i området. Det vurderes slik at eksisterende bebyggelse kan aksepteres og de påvirker ikke vesentlig de hensyn gjeldende plan skal ivareta.

Hyttetunet består av små bygg som er bygget i tradisjonell stil. Standard er i dagens målestokk lav og bruken påvirker området meget lite. Verken landbruk, natur, friluftsliv eller reininteresser vurderes å bli negativt påvirket av allerede eksisterende tiltak. Kjøring til eiendommen gjøres på eksisterende landbruksvei sommerhalvåret. Vinterstid har tiltakshaver fått tillatelse til et visst antall turer med ATV frem til nå. Tillatelse er gitt av Roan kommune i sak 29/19 datert 07.03.19. Tillatelsen er gitt for 20 turer frem til 01.05.19. Dette er kommentert av fylkesmannen i Trøndelag som sier at kopi av dispensasjonen for motorferdsel er fra motorferdselsforskriften for ATV kjøringen. Denne er gitt med hjemmel i § 5 bokstav C. Fylkesmannen påpeker at denne dispensasjonen ikke er i tråd med regelverket da denne paragrafen kun gjelder snøscooter. Uansett er det i dag ikke gyldig tillatelse til å bruke motorkjøretøy i utmark. Det er i tillegg stilt spørsmålsteget ved behovet til bruk av ATV når det er kjørbare vei frem til 100 meter fra hyttetunet. Saksbehandler mener at gyldig kjøretillatelse for ATV må foreligge før det kan vurderes å gi tillatelse til eget bygg for oppbevaring av ATV på eiendommen. Det legges dessuten vekt på at det er kun 100 meter fra vei nedover en helning ned til hyttetunet. Det kan stilles spørsmålsteget til behovet for kjøring med ATV som vil lage åpne sår i naturen utenfor etablert landbruksvei.

Reininteressene har kommentert at det kan være problematisk om det åpnes for mer motorferdsel i området. Deres områder er allerede hardt presset etter betydelig utbygging av vindkraft i Roan kommune.

Fra 70-tallet og frem til i dag er det ulik lovgivning og stor forskjell på kommunal saksgang. Materialer til bygging av fritidsbolig, anneks og utedo ble i sin tid båret fra fylkesvei 715 og opp til eiendommen. Saksbehandler antar at byggingen ble gjort i god tro og ikke bevisst ulovlig. Saksbehandler legger vekt på at tiltakshaver har arvet hyttetunet og prøver nå å rydde opp i dette. Konsekvensene med å rive deler av hyttetunet er veldig store sett i forhold til de fordeler dette har for tiltakshaver.

Fordeler knyttet til at dispensasjon gis er for tiltakshaver at han kan beholde arven fra sine foreldre. Saksbehandler ser det også som en fordel at det blir ryddet opp i gamle saker som har mangelfull saksbehandling. Tiltakshaver har hele tiden lagt vekt på at han ønsker å rydde opp i dette og fremskaffet nødvendig dokumenter.

Ulemper knyttet til omsøkte dispensasjon er at et omtrent uberørt område bygges ut. I denne sammenheng må det tas hensyn til at de fleste bygg er bygget på 70-tallet og gir ingen endring i bruk av området. Saksbehandler ønsker ikke å gi dispensasjon for bygging av hus tenkt til lagring av ATV. Dette med bakgrunn i at behovet ikke anses som stort og at slik kjøring vil skade naturen mer enn kjøring med snøscooter vinterstid. Kjøring om vår og sommer vil dessuten være til større ulempe for rein i området enn at kjøring med motorkjøretøy kun

utføres om vinteren. Det må også legges vekt på at det ikke er gyldig tillatelse til kjøring av motorkjøretøy i utmark for tiltakshaver.

For evt videre fradeling av eiendommer i området må det stilles krav til reguleringsplan for området.

Basert på tilgjengelig informasjon mener saksbehandler at dispensasjon kan innvilges som omsøkt for allerede oppførte bygg. Det gis ikke dispensasjon for å bygge uthus for lagring av ATV.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvoretter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10. Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.

Rådmannens innstilling:

HTLM gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med hjemmel i pbl § 19-2 for allerede oppførte bygg på eiendommen 52/15 i Roan kommune. Med hjemmel i samme paragraf gis det ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte uthus for lagring av ATV. Samtidig gis tillatelse til tiltak med hjemmel i pbl. § 20-1 for fritidsbolig, anneks, gapahuk og allerede oppsatt uthus/utedo. Det gis ikke tillatelse til tiltak for oppføring av uthus for lagring av ATV med hjemmel i pbl § 20-1. Tiltakene er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarlig søker/tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift (TEK10 eller TEK17).

Tiltakshaver har erklært ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig jf. pbl § 20-1 og SAK10 § 6-8.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad.

Det må gjøres minst mulig inngrep i naturen.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no.

Begrunnelse for dispensasjon:

Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om dispensasjon innvilges.

Regionale høringsinstanser har ikke innvendinger mot at dispensasjon gis som omsøkt for fritidsbolig, anneks, gapahuk og allerede bygget uthus/utedo.

Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon for allerede etablerte bygg er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan så raskt som mulig. Endringer kan medføre at nye vedtak må fattes.

Du har rett til å se alle dokumenter i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 14.11.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

HTLM gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med hjemmel i pbl § 19-2 for allerede oppførte bygg på eiendommen 52/15 i Roan kommune. Med hjemmel i samme paragraf gis det ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte uthus for lagring av ATV. Samtidig gis tillatelse til tiltak med hjemmel i pbl. § 20-1 for fritidsbolig, anneks, gapahuk og allerede oppsatt uthus/utedo. Det gis ikke tillatelse til tiltak for oppføring av uthus for lagring av ATV med hjemmel i pbl § 20-1. Tiltakene er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarlig søker/tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift (TEK10 eller TEK17).

Tiltakshaver har erklært ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig jf. pbl § 20-1 og SAK10 § 6-8.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad.

Det må gjøres minst mulig inngrep i naturen.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no.

Begrunnelse for dispensasjon:

Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om dispensasjon innvilges.

Regionale høringsinstanser har ikke innvendinger mot at dispensasjon gis som omsøkt for fritidsbolig, anneks, gapahuk og allerede bygget uthus/utedo.

Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon for allerede etablerte bygg er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan så raskt som mulig. Endringer kan medføre at nye vedtak må fattes.