



Roan kommune
Teknisk og landbruk

Ove Sagen
Eidsbotnvegen 29
7603 LEVANGER

Deres ref.

Vår ref.

6261/2019/5019/59/16/6ABU

Dato

11.12.2019

Saksnr: 172/19

5019/59/16 - OVE SAGEN - FASADEENDRING HYTTE

Komplett søknad m/vedlegg er mottatt: 10.12.2019.

Saksopplysninger:

Ove Sagen søker om tillatelse til tiltak for fasadeendring på sin fritidsbolig på eiendommen 59/16 i Roan kommune. Fasadeendringen går i hovedsak ut på å skifte vinduer der noen vinduer får endret størrelse. Fritidsboligen ligger på Beskeland i et område under reguleringsplanen Beskeland hyttefelt. Omsøkte område er en del av et større område som i kommuneplanens arealdel og Naturbase sitt kart er avsatt som et verdifullt kulturlandskap grunnet sin verdi som kulturminne.

Det er ikke utsendt nabovarsel da ingen naboer eller gjenboere anses som berørt av omsøkte tiltak.

Omsøkte tiltak kan utføres uten ansvarsrett jf. plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3.

Vurdering:

Omsøkte tiltak er et lite tiltak og er i tråd med formålet i gjeldende bestemmelser og trenger ingen dispensasjoner fra reguleringsplanen. Fritidsboligen ligger 79 meter fra sjøkanten og det er ikke satt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen. Omsøkte tiltak trenger av denne grunn dispensasjon fra pbl. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsøkte område er en del av et større område som i kommuneplanens arealdel og Naturbase sitt kart er avsatt som et verdifullt kulturlandskap grunnet sin verdi som kulturminne.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

Telefon 72510000
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>

Omsøkte tiltak vil ikke ha noen negative virkninger på kulturminner i området.
Saksbehandler kan ikke se at omsøkte tiltak bør stoppes grunnet hensynssone for landskap.

Saken er ikke sendt ut til regionale høringsinstanser da deres interesser ikke anses som berørt.

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.

Gjeldende statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, definerer Roan som et område med mindre press på arealene, der kommunen i en helhetlig planlegging kan godta utbygging i 100-metersbeltet.

Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret i forhold til dagens bruk om dispensasjon gis. Omsøkte tiltak vil ikke ytterligere privatisere området eller begrense allmennhetens tilgang til sjø. Området der fritidsboligen ligger er meget bratt ned til sjøkanten og er heller ikke egnet for ferdsel.

Saksbehandler kan ikke se vesentlige ulemper knyttet til at dispensasjon gis for omsøkte tiltak. Fordeler knyttet til at dispensasjon gis er at tiltakshaver får vedlikeholdt fritidsboligen.

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. Omsøkte område er en del av et større område som i kommuneplanens arealdel og Naturbase sitt kart er avsatt som et verdifullt kulturlandskap grunnet sin verdi som kulturminne. Det er i kommuneplanens arealdel poengtert at reguleringsplanen likevel skal gjelde.

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.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra HTLM i Roan kommune:

VEDTAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra pbl § 1-8 for omsøkte fasadeendring på eiendommen 59/16 i Roan kommune. Det gis samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse til omsøkte tiltak som omsøkt. Tiltaket 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 og tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Omsøkte tiltak kan utføres uten ansvarsrett jf. plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3.

Omsøkte tiltak utføres i tråd med søknad med vedlegg.

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.
- Allmennhetens tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Topografien på stedet fungerer som byggegrense mot sjø.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er 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 senest ved søknad om ferdigattest.

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

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.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.