

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for miljø og samfunn		

**167/66 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til fritidsbolig**

Vedlegg:

- Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - oppføring av tilbygg til fritidsbolig
- Søknad om dispensasjon
- Plantegning
- Fasadetegninger
- Situasjonsplan
- Kartutsnitt
- Tillatelse - dispensasjon fra byggegrense fv 705 - Trøndelag fylkeskommune

**Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser om byggeavstand til vassdrag for oppføring av tilbygg til fritidsbolig i samsvar med innsendte søknad.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 godkjennes søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig i samsvar med innsendte søknad.

Skulle det oppdages gjenstander eller spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

**Saksopplysninger**

Tydal kommune har mottatt søknad fra Jørgen Næss om tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig på eiendommen Næstun, gnr 167, bnr 66, ved Nea/Gresslidammen. Tilbygget, med et bebygd areal på 15 m<sup>2</sup>, skal innredes med to nye soverom. Fritidseiendommen er fra før bebygd med fritidsbolig, uthus, grillhytte og utedo. Fritidsboligen har ikke innlagt vann og det foreligger ingen utslippstillatelse.

Fritidseiendommen ligger på en odde i elva, og hytta ligger på det nærmeste ca. 7,0 meter fra elvekanten (målt i kart). Tilbygget det nå søkes om vil ikke komme nærmere vassdraget enn bygget for øvrig.

Naboer er varslet med nabovarsel i samsvar med bestemmelser om nabovarsling i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ingen merknader til nabovarslet.

Trøndelag fylkeskommune har gitt dispensasjon fra vegloven som tillater at tilbygget plasseres inntil 35 meter fra midten av fylkesveg 705. Byggegrensen er ellers 50 meter fra midten av fylkesvegen.

### Plangrunnlaget

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel vedtatt 21.06.12, og eiendommen har LNFR-formål. Kommuneplanens arealdel har blant annet følgende bestemmelser som vil være av betydning i denne saken:

*«Det er gitt bestemmelser om at det ikke er tillatt å føre opp bolig- eller fritidsbebyggelse nærmere enn:*

- *100 meter fra strandlinjen til Stuggusjøen, Mosjøen, Gammelvollsjøen, Nea, Tya og Lødølja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jf. Statens kartverk N50».*
- *50 meter fra strandlinjen til elver, bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilsig målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jf. Statens kartverk N50.*

*I LNFR-områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæringen. Eksisterende godkjent spredt bolig-, nærings-, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus kan tillates etter søknad om tiltak».*

En tillatelse i denne saken er betinget av at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder avstand til vassdraget. Det vil derimot ikke være nødvendig å søke dispensasjon fra planformålet.

### Begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Tiltakshaver begrunner søknaden med at det er behov for flere soverom på hytta etter som familien vokser, se vedlegg med hele begrunnelsen.

### Høring

Saken er ikke oversendt til høringsinstansene denne gang siden tiltaket ikke ligger nærmere elva enn andre deler av bygget. Fylkeskommunen og Fylkesmannen har varslet at det ikke er

nødvendig å sende saker på høring når det gjelder mindre tiltak i strandsone hvor eksisterende bygninger ligger nærmere vassdraget enn tiltaket det søkes om.

Da det ble søkt om dispensasjon for oppføring av grillbu og utvidelse av altan mot elva på sørvestsiden av hytta i 2016, ble saken sendt på høring til alle høringsinstanser inklusive NVE og Statkraft. Det var ingen som hadde merknader til tiltakene den gang.

### Dispensasjon

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. pbl § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

### **Vurdering**

Tilbygget vil ikke komme nærmere elva enn eksisterende bygg, men vender delvis bort fra elva og inn mot tunet mellom de eksisterende bygningene. Med tanke på friluftsliv og retten til fri ferdsel langs vassdraget vil ikke dette tiltaket forverre situasjonen. Fritidseiendommen opptar så å si hele oddens bredde, og virker privatiserende i seg selv. Når det er sagt, er ikke dette området særlig egnet for friluftsliv, da man ikke kommer til denne odden uten å måtte gå på fylkesvegen fra alle kanter. Med tanke på trafikkstøy plasseres tilbygget like utenfor gul støysone, og det vil normalt ikke være behov for støydempende tiltak.

### Vurdering av prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12

#### *§ 8. Kunnskapsgrunnlaget*

Det er ikke registrert særskilte naturtyper i nærheten av tomta.

#### *§ 9. Føre-var-prinsippet*

Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøet anses å være godt nok til å kunne behandle saken på riktig grunnlag. Føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

#### *§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Tiltakene er av meget beskjeden karakter, og vil ikke medføre økt belastning av området. Det er ingen utvidelse av antall bruksenheter.

#### *§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Faren for miljøforringelse som følge av tiltakene anses å være liten. Dersom det likevel skulle oppstå skader som følge av tiltakene, kan det være aktuelt å kreve retting på tiltakshavers regning.

#### *§ 12. Miljøvennlige teknikker og driftsmetoder*

Ikke relevant å vurdere i saken.

### **Konklusjon**

Etter en samlet vurdering synes hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i denne saken. En godkjenning av tiltaket synes å medføre klart større fordeler enn ulemper.

Rådmannen finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meterssonen langs Nea/Gresslidammen kan innvilges.