



Kystplan As
Postboks 4 Fillan
7239 Hitra

Deres ref.

Vår ref.
25/102 - 7

Dato
29.04.2025

Peter Hepsøs vei 88, gnr. 15 bnr. 34 - Søknad om dispensasjon for fylling i sjø.

Formannskap - 026/25, har i møte 28.04.2025 fattet følgende vedtak
Osen kommune ved formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 1-8 for
fylling i sjø jf. mottatte situasjonsplan ved gnr. 15 bnr. 34 ved Sundholmen i Strand havn.

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.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage
sendes kommunen.

Med hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Kopi til:

Hepsø Eiendom As

Peter Hepsøs vei 69

7740

STEINSDALEN



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/25	Formannskap	28.04.2025

Peter Hepsøs vei 88, gnr. 15 bnr. 34 - Søknad om dispensasjon for fylling i sjø.

Kommunedirektørens innstilling:

Osen kommune ved formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fylling i sjø jf. mottatte situasjonsplan ved gnr. 15 bnr. 34 ved Sundholmen i Strand havn.

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.

Formannskap 28.04.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 5 stemmer (100%) - AP 1, BOK 2, BYS 1, SP 1

Mot: 0 stemmer (0%)

FSK - 026/25 vedtak

Osen kommune ved formannskapet gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra pbl. § 1-8 for fylling i sjø jf. mottatte situasjonsplan ved gnr. 15 bnr. 34 ved Sundholmen i Strand havn.

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.

Sammendrag:

Kystplan AS søker på vegne av Hepsø Eiendom AS om dispensasjon for fylling i sjø. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Strand Havn og anses å være i tråd med formålet i planen.

saken har vært på høring hos Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag. Det foreligger kun svar fra fylkeskommunen.

Sakens bakgrunn og innhold:

Osen kommune har mottatt søknad fra Kystplan AS på vegne av Hepsø Eiendom AS om dispensasjon for fylling i sjø.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Strand Havn og anses å være i tråd med formålet i planen. Det er imidlertid regulert inn en byggegrense på østsiden av regulert veg som medfører at det må søkes om dispensasjon for plassering av fylling nærmere sjøen enn denne. Søknaden fordrer derfor dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan eventuelt pbl § 1-8.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

I hht. Plan- og bygningsloven §19 -2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kystplan har vurdert at tiltaket ikke tilsidesetter formålet med planen/bestemmelsen/formålet, samtidig er fordelene vurdert å være større enn ulempene.

Hensyn til byggegrense, evt. Pbl. § 1-8

Vi antar at intensjonen med byggegrense i planen er satt for bebyggelse i betydningen av bygg. Dette anses åpenbart i og med at vei er regulert inn i planen utenfor byggegrensen. I dag praktiseres som regel at alle tiltak etter pbl § 1-6 utenfor byggegrense fordrer dispensasjonssøknad. Dette har medført at en rekke eldre kommunale reguleringsplaner fremstår som inkonsekvente.

Man antar likevel at interessene i strandsonen er vurdert i reguleringsprosessen, og at kommunen og berørte myndigheter har funnet at de interesser som eventuelt blir berørt kunne tilsidesettes til fordel for de tiltak som planen åpner for. En fylling som omsøkt anses å være i tråd med formålet i planen.

Fyllingen vil ikke hindre sikt eller medføre at tiltaket med innregulert vei ikke kan gjennomføres. Det er derfor vurdert at fyllingen ikke tilsidesetter hensynet til byggeforbudet/pbl § 1-8 ut over det som reguleringsplanen åpner for.

Hensyn til lovens formålsbestemmelser Pbl. § 1-1

Loven skal bl.a. fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Fyllingen som er i tråd med det reguleringsplanen opprinnelig åpner for anses ikke å tilsidesette formålsbestemmelsen.

Konsekvens for hele, miljø og sikkerhet

Det er ikke funnet at tiltaket er vesentlig utsatt for flom, støy eller ras forutsatt at fyllingen prosjekteres i forhold til stedegne forhold.

Vi har ikke funnet momenter som tilsier at tiltaket får negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet eller jordvernet.

Fordeler og ulemper

Tiltaket vil kunne medføre at området vil kunne fremstå mer helhetlig da omsøkte fylling vil være en forlengelse av allerede etablert fylling i sørøst.

Fyllingen vil kunne gi en bedre utnyttelse av etablert virksomhet på eiendommen. Det er en fordel for søknaden at eksisterende landområder er opparbeidet og fremstår ikke som

egnet til rekreasjon eller ferdsel for allmenn ferdsel. Med dette anses fordelene å være klart større enn ulempene.

Beskrivelse av tiltaket

Hensikten med søknaden er å få fylt ut området i tråd med formålet i reguleringsplanen. Tiltaket planlegges utført i tråd med opprinnelig intensjon med planen.

Tiltaket er omsøkt tidligere, men tiltakshaver rakk ikke gjennomføre tiltaket innen tillatelsens gyldighet som gikk ut i 2024.

Det søkes derfor på nytt på akkurat samme tiltak som tidligere.

Fyllingen er en forlengelse av gjennomført og godkjent fylling på eiendommen gbnr. 15/35. Kartene er ikke oppdatert i forhold til dette, og det er derfor ikke synlig på vedlagte situasjonsplan.

Eksisterende, godkjent fylling på nabotomt vises under.

Mulig påvirkning eller konflikt med omgivelsene

Det er gjennomført en egnethetsanalyse gjennom EG Holteportalen sin søknadsløsning. Tiltakets mulige påvirkninger på tema som kom frem i områdeanalysen er opplistet og kommentert nedenfor. Tema som berører generell matrikkelinformasjon er ikke med i oppstillingen.

Kartlegging av friluftsområder

Eiendommen på land er registrert som strandsone m. sjø/vassdrag i analysen, hvilket strider mot reguleringsformålet som er forretning/industri. Strandsonen her fremstår som et industri-/forretningsområde og er i utgangspunktet ikke egnet til friluftsmål.

Turrutebasen

Fotroute er registrert på eksisterende vei gjennom området. Fyllingen vil ikke berøre denne.

Løsmasser

Området ligger under marin grense men er registrert med bart fjell.

Radon

Ikke relevant for fyllingen.

Arealtyper

Området er definert som bebygd

Landskap

Eiendommen inngår i et område definert som kystlandskap

100-metersbeltet

Tiltaket ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, men området er regulert med byggegrense mot sjø. Fyllingen kommer nærmere sjøen enn byggegrense i reguleringsplanen tillater.

Stormflo og havnivå

Området vil kunne bli berørt av havnivåstigning og stormflo. Jf. kotekart ligger dagens landnivå på over kote 3. Utfylling vil bli lagt på samme nivå som eksisterende landarealer på eiendommen.

Vurdering av andre forhold

Tiltakets plassering i forhold til eksisterende

Utfyllingen er en utvidelse av allerede eksisterende industritomt.

Vann, avløp og overvann

Ikke relevant ved terrengarbeider.

Avkjørsel, adkomst og parkering

Ikke relevant ved terrengarbeider.

Planstatus

Reguleringsplan for Strand havn Plan-ID 1633-2017-02

Planformål

Forretning, industriformål.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarslet

Høringer

Saken har vært på høring hos Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag. Trøndelag fylkeskommune har følgende merknader til saken:

Overordnet arealplan

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Strand Havn (Plan-ID 1633-2017-02) og det omsøkte tiltaket anses å være i tråd med formålet i planen.

I reguleringsplanen er det regulert inn en byggegrense på østsiden av regulert veg som medfører at det må søkes om dispensasjon for plassering av fylling nærmere sjøen enn denne. Søknaden fordrer derfor dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan, eventuelt pbl. § 1-8.

Strandsonehensyn

Fylkeskommunen ønsker å minne om at strandsonen er gitt et spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse direkte tatt inn i PBL §1-8 (bygge- og deleforbudet i strandsonen).

Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis. Ved søknader som omhandler byggegrense mot sjø er fylkeskommunen opptatt av tiltaket ikke skal privatisere strandsonen, forhindre allmenn ferdsel eller fragmentere strandsonen.

Området er omfattet av relativt ny detaljreguleringsplan, det søkes om tiltak i samsvar med gjeldende arealformål. Arealbruken vurderes således å være avklart. Så langt vi kan se vil ikke hensynet bak PBL § 1-8 bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Trøndelag fylkeskommune anbefaler at kommunen gjennomfører en mindre endring av reguleringsplanen slik at byggegrense mot sjø blir lagt inn, for å slippe omfattende dispensasjonsbehandling for alle tiltak som omfattes av manglende byggegrense. Dette også for å gi bedre forutsigbarhet for gjeldende arealplan i området.

Oppsummering

Fylkeskommunen har ikke merknader til søknaden.

Kommunens vurdering:

Det er foretatt grundige vurdering av fordeler og ulemper av søker i søknaden. Kun fylkeskommunen har gitt uttalelse i saken, og de har ingen vesentlige merknader til saken. Ut fra det som kommer fram i foretatte vurderinger, konkluderes dette som en grei sak. Det forutsettes imidlertid at søknad om fylling /dumping av masser i sjø blir sendt miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren i Trøndelag og at godkjenning der foreligger før søknad om igangsettingstillatelse sendes kommunen.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Vurderinger er gjennomført ved behandling av reguleringsplanen, og ut over det er det ingen merknader.

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

Tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens.

Vurdering av klima

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp.

Grete Haugdal
kommunedirektør

Vedlegg
Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan
Egnethetsanalyse
d-situasjonsplan