

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Kommunestyresalen, Åfjord rådhus
Møtedato: 19.01.2018
Tid: 09:00

Forfall meldes til utvalgssekretær Solgunn Barsleth, som sørger for innkalling av varamedlem.

Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

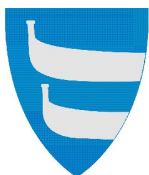
Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Liv Marie Hugdal	Medlem	ÅF-KRF
Jon Husdal	Varaordfører	ÅF-SP
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H

Saksnr	Innhold	Lukket
	Saker til behandling	
PS 1/18	1630/66/9 - Delingstillatelse og dispensasjon - fradeling av to parseller til naust - Barøyhaugen hyttefelt - klage på planutvalgets vedtak og krav om utsatt iverksetting	
Vibeke Stjern ordfører		

Saker til behandling

PS 1/18 1630/66/9 - Delingstillatelse og dispensasjon - fradeling av to parseller til naust - Barøyhaugen hyttefelt - klage på planutvalgets vedtak og krav om utsatt iverksetting 1630/66/9 - Delingstillatelse og dispensasjon - fradeling av to parseller til naust - Barøyhaugen hyttefelt - klage på planutvalgets vedtak og krav om utsatt iverksetting



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
1/18	Åfjord - Det faste planutvalget	19.01.2018

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

1630/66/9 - DELINGSTILLATELSE OG DISPENSASJON - FRADELING AV TO PARSELLER TIL NAUST - BARØYHAUGEN HYTTEFELT - KLAGE PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK OG KRAV OM UTSATT IVERKSETTING

Vedlegg

- 1 1630/66/9 - Delingstillatelse og dispensasjon - Fradeling av to nye grunneiendommer til naust - Barøyhaugen hyttefelt
- 2 BARØYA, 66/9 - VEDTAK OM DISPENSASJON FOR 2 NAUSTTOMTER OG 3 NAUST - KLAGE OG KRAV OM UTSATT IVERKSETTING
- 3 G.br.nr. 66/9, Barøya - redegjørelse til planutvalget

Sakens bakgrunn og innhold:

Svein Rotnes søkte i mai 2017 om fradeling og dispensasjon for to nausttomter og ei boligtomt fradelt gnr. 66/9, samt dispensasjon for fremtidig oppføring av naust og gapahuk på gnr. 66/9 på Barøya. Tiltaket ligger etter *Reguleringsplan for Barøyhaugen* i område regulert til friluftsområde. Etter anmerkninger fra nabo, ble søknaden endret slik at boligtomt ble tatt ut, og nausttomtene trukket lenger opp fra sjøen.

På bilde 2 under er tomtene benevnt tomt A og B, og omsøkt med følgende areal: Tomt A: 120 m² og Tomt B: 130 m². Tomt B legges i grensen mot naboeiendom i øst og nabo har samtykket i planene. Det er ikke søkt om oppføring av naust på gnr. 66/9 i forbindelse med søknad om dispensasjon, men tiltakshaver ønsket å få dispensasjonen fra plan vurdert samtidig.



Bilde 1: viser utsnitt fra reguleringsplan, rødt kryss er ca. plassering.

Bilde 2: viser omsøkt situasjon, Tomt A og B

Søknaden har vært på høring til Fylkesmannen og fylkeskommunen, og begge er samstemte om at de fraråder oppføring av 3 naust og fradeling av to tilhørende nausttomter. De vil likevel ikke påklage et eventuelt positivt vedtak.

Naboene med unntak av en hadde ingen merknader til naust. Det vises for øvrig til vedlagt saksframlegg ved forrige behandling hvor vurderinger etter annet relevant lovverk også er gjort.

Rådmannen innstilte på positivt vedtak til planutvalget. Før saken skulle behandles kom nabo, fester av naust på parsellen 66/9/1 og eiere av gnr. 66 bnr. 67, representert ved sivilarkitekt Nils-Jakob Lugg med følgende merknad:

Plan- og bygningslovens § 19-2 bestemmer at *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Det er altså to minimumskrav til saksfremstillingen og vedtaket i alle dispensasjonssaker:

1. Det må klart fremgå hvorfor dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, i dette tilfellet planbestemmelsenes byggeforbud i friluftsområdet, og
2. Det må klart fremgå at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene, og da skal det legges vekt på fordeler for allmenheten, ikke private fordeler.

Administrasjonen argumenterer med at:

- *Tre nye naust bidrar til å skape et mer helhetlig naustmiljø for området.*
- *Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket da det fortsatt skal være mulig å passere fremtidige naust for å komme seg ned til sjøen.*
- *Merknader fra naboer avvises da tiltakshaver har imøtekommet naboene og justert prosjektet ut i fra merknadene.*
- *Dispensasjonen begrunnes med at det søkes fradelt to nausttomter i et område med flere eksisterende naust, samt at tiltaket ikke vil forringe allmenne interesser.*

Argumentene gir ingen mening i forhold til de to nevnte obligatoriske kravene til dispensasjon i lovens § 19-2.

Vår vurdering er derfor at kommunen ikke har formell anledning til å gi dispensasjon i dette tilfellet, både fordi prosjektet utvilsomt vesentlig tilsidesetter hensynet bak byggeforbudet i friluftsområdet, og fordi prosjektet kun medfører ulemper for allmenheten og det omgivende miljø, mens det gir fordeler bare for grunneier og de som kjøper naustene.

Administrasjonen valgte derfor å legge fram et nytt forsalg til vedtak i planutvalget hvor det ble foreslått å ikke gi dispensasjon. Dette som en konsekvens av at man hadde fått et feilaktig inntrykk av at alle var inneforstått med at tiltakene ikke ville få negative konsekvenser. I tillegg hadde man ikke i tilstrekkelig grad vurdert hensynet til forutsigbarhet. I reguleringsbestemmelsene for området som tiltakshaver selv har fremmet, står det klart følgende:

Innenfor friluftsområdet skal eksisterende landskapsform og vegetasjon så langt det er mulig bevarer. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området.

Det faste planutvalget ville likevel holde på opprinnelig innstilling, og gjorde følgende vedtak:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra *Reguleringsplan for Barøyhaugen* for fradeling av to nausttomter, samt dispensasjon for oppføring av tre fremtidige naust, og gir videre i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av to nye grunneiendommer for naust på ca. 120 m² for tomt A og 130 m² for tomt B til formål Naust, fradelt gnr. 66/9 på Barøya, som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at det søkes fradelt to nausttomter i et område med flere eksisterende naust, samt at tiltaket ikke vil forringe allmenne interesser.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (*jfr. Pbl § 27-4*).
2. Det tillates ikke innlagt vann i naustene. En felles vannpost for området kan kunne godkjennes når en evt. søknad foreligger.
3. Det må søkes om byggetillatelse for fremtidig naust på Tomt A og B, samt for naustet som skal stå på gnr. 66/9.
4. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, *jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven*.
5. Er tiltak ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort (*jfr. Pbl § 21-9*).

Merknader fra naboer avvises da tiltakshaver har imøtekommet naboene og justert prosjektet ut i fra merknadene.

Eventuell tillatelse til oppføring av gapahuk avgjøres av rådmannen når konkret søknad med nabovarsel foreligger.

Dette vedtaket ble så 30.11.17 påklaget av siv.ark. Lugg. Klagen er vedlagt i sin helhet. Her refereres følgende:

Tomtene er tenkt plassert på grønt areal regulert til *Spesialområde Friluftsområde* i bindende reguleringsplan vedtatt av Ålfjord kommunestyre 05.09.07. På dette arealet gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3.2:

Innenfor friluftsområdet skal eksisterende landskapsform og vegetasjon så langt det er mulig bevares. Det tillates ikke bebyggelse innenfor område



Fig. 1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Naustarealet er markert med rødt

De gitte dispensasjoner innebærer en gjenbygging og privatisering av det siste åpne arealet ned til sjøen på eiendommen og utgjør en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak byggeforbudet.

I klagen refereres det videre til uttalelser fra sektormyndighetene og Åfjord kommunestyre i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen i 2007, og kommuneplanen.

Videre siteres:

De påtenkte nausttomtene vil altså krenke både reguleringsplanen, kommuneplanen og nasjonale mål, og således interessene og rettighetene til både allmennheten generelt og lokale brukere av strandsonen.

Det er her grunn til å minne om at vernet av strandsonen mot utbygging har blitt ytterligereforsterket på alle forvaltningsnivåer i de årene som har gått etter at regulerings- og kommuneplanen ble vedtatt. Planutvalgets vedtak fremstår derfor som ytterligere oppsiktsvekkende og uheldig.

Krenkelsen av allmennhetens interesser blir særlig alvorlig i dette tilfellet når den delen av strandlinjen som gjenbygges er nettopp den delen som kan brukes til bading og vannlek for barna. Strandlinjene mot øst og vest består av tang og stein, og er langt mer uegnet til bading -

jf. fig.2 nedenfor. Det er dessuten påregnelig at sjøarealene utenfor naustene vil bli bearbeidet for båtopptrekk og fortøyning og også derfor vanskeliggjør bading og lek.



Fig. 2: Flyfoto med markering av badestranden og naustarealet

Det antydes også at det er risiko for at naustene blir innredet og bebodd i kortere eller lengre perioder.

I avslutningen av klagen gjentas de punktene som ble tilsendt oss før planutvalgsmøtet 27. november:

Det er her nødvendig å påpeke alvorlige feil og mangler i rådmannens opprinnelige saksutredning som må antas å ha forledet planutvalget til å fatte feil vedtak:

- 1. Tre nye naust bidrar til å skape et mer helhetlig naustmiljø for området.*
- 2. Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket da det fortsatt skal være mulig å passere fremtidige naust for å komme seg ned til sjøen.*
- 3. Merknader fra naboer avvises da tiltakshaver har imøtekommet naboene og justert prosjektet ut i fra merknadene.*
- 4. Dispensasjonen begrunnes med at det søkes fradelt to nausttomter i et område med flere eksisterende naust, samt at tiltaket ikke vil forringe allmenne interesser.*

Til pkt. 1:

At strandsonen tettes igjen med naust er argument mot dispensasjon, ikke for. Alle intensjoner bak reguleringsplanen, kommuneplanen og nasjonale mål i strandsonen, krenkes gjennom den gitte dispensasjon.

Til pkt. 2:

Allmenne interesser berøres i høy grad ved gjentettingen. Den smale korridoren som oppstår mellom naustene vil ikke friste til passering for allmenheten, og arealene foran naustene vil bli privatisert og bearbeidet for båtopptrekk, båtopplag, lagring og annen bruk fra eiers side.

Til pkt. 3:

Nabointeresser er på ingen måte imøtekommet.

Til pkt. 4:

Her viser vi til kommentarene til punktene ovenfor.

Begrunnelsen i rådmannens opprinnelige saksutredning gir altså ingen mening i forhold til de to nevnte obligatoriske kravene til dispensasjon i lovens § 19-2.

Vår vurdering er derfor at kommunen ikke har formell anledning til å gi dispensasjon i dette tilfellet, både fordi prosjektet utvilsomt vesentlig tilsidesetter hensynet bak byggeforbudet i friluftsområdet, og fordi prosjektet kun medfører ulemper for allmenheten og det omgivende miljø, mens det gir fordeler bare for grunneier og de som kjøper tomter/naust.

Svein Rotnes har kommet med en egen redegjørelse til klagen. Denne er vedlagt i sin helhet. Han skriver blant annet følgende:

Strandlinja. Lugg skriver at allmenrettens interesser blir krenket pga at strandlinja blir gjenbygd. Dette vil jeg imøtegå. Strandlinja skal ikke berøres.

Plassering av nausttomter på Spesialområde Friluftsområde. Friluftsområder for hyttefolk ved kysten/sjøen, og her i hyttefeltet, er først og fremst områder i fjæra, på sjøen og på holmer.

Adgangen til fjæra vil bli uforandret; etter planert vei mellom nausta til Sidsel Svenning og fam. Melland Brandtzæg og etter planert båtoppsett øst for naustet til fam. Melland Brandtzæg. Videre østover på eiendommen, rett ned for omsøkte nausttomter, er en bratt, ufremkommelig skråning på 4-5 m høyde, ca. 60 graders helning og bestående av store kuppelsteiner og høy, grov vegetasjon. Her er det i dag umulig å ferdes.

Båtoppsett. Jeg har fått planert og oppgruset et skråplan ved østsida av naustet til fam. Melland Brandtzæg som fungerer fint som adkomst til fjæra og båtoppsett med bil og båthenger. Dette båtoppsett skal fortsatt fungere til dette formålet. Det skal ikke anlegges noen form for båtoppsett, hverken på skinner eller skråplan direkte fra fjæra og opp til planlagte nye naust. Båtene skal trekkes opp der det er planert et skråplan, fraktes på båthenger og svinges inn til naustene, derfor såpass stor plass foran portene. Fam. Melland Brandtzæg er de eneste her som har permanent båtoppsett/slipp; en støpt betongplattning med stålskinne i midten.

Avtaler om fortøyning. Alle i hyttefeltet er ved tinglyste avtaler gitt rett til ilandstigning og rett til å legge båt i fortøyning utenfor g.br.nr. 66/9. Dette gjelder også familien Melland Brandtzæg.

Ferdsel i fjæra. Lugg skriver selv at fjæra er lite tilgjengelig på begge sider av min eiendom. Det er umulig for allmenheten å gå «fjæralangs» utover Barøya, østafor er det ufremkommelig og vestafor er store steiner og mye tang. Turgåere som ferdes i området kommer etter veien, og får samme tilgang til fjæra på min eiendom som tidligere.

Rydding/tilrettelegging. Jeg er oppvokst her, og tok over eiendommen etter mine foreldre. Da jeg startet med reguleringsplan i 2006, så det ikke slik ut som i dag. Eiendommen hadde ikke vært bebodd på nesten 50 år. Det var igjenvokst av skog og kratt. Ekra nedenfor veien besto av småskog, bringebærris, brennesle o.l. Fjæra var full av søppel, jernskrot, byggerester, store steiner og tang. Det er nedlagt et betydelig

arbeid og store kostnader med opprydding og tilrettelegging for alle i hyttfeltet og allmenheten for øvrig.

Brukar/flytebrygge. I reguleringsplanen er godkjent flytebrygge utenfor eiendommen. Den er godkjent plassert rett ut for adkomstvei mellom naustene til Svenning og Melland Brandtzæg. Der er nå anlagt et brokar/bølgedemper rett fram for adkomsten. Dette vil bli godt feste for flytebrygga når den evt. blir bygd. Her er nedlagt et stort arbeid og mye kostnad for å få til en god adgang til sjø og båter.

Innsigelser. Etter min 1. søknad og nabovarsling i januar 2017, kom det 3 bemerkninger mot tiltaket. Planen ble omgjort; boligtomt ble tatt ut og naustene ble dratt enda lenger opp fra fjæra og samtidig senket i terrenget. Etter disse forandringer er det nå kun én nabo som har innsigelser. Alle hytteeiere i feltet og naboer på begge sider, er positive til de justerte planene.

Felles bruk av friarealet. Min intensjon har hele tiden vært til beste for de som har kjøpt tomter og bygd her. Det har vært tilrettelagt for samvær og trivsel for allmenheten. Som jeg forstår av forklaring på nettet, gjelder allemannsretten i friluftsområder og utmark. Som grunneier har jeg lagt til rette for ferdsel og opphold både på land og strand. Ekra er slått og ryddet, likeså veikanter og adkomstveier. Det er satt opp bord, benker og bålpanne, slik at alle som ferdes, både hyttefolk og turgåere, får lyst til å sette seg ned med nista si, se på solnedgang og sjøen. Mitt ønske er at det fortsatt skal være slik

Vurdering:

Det er en radikal motsetning mellom klagers og søkers oppfatning av om og hvorledes allmenne interesser berøres her. Administrasjonen har nok også hellet mer til søkers syn.

Etter å ha gått nærmere inn i klagen, kan det også tyde på at klagemålet er tuftet på en naustplassering nærmere sjøen enn det som søker har fremmet. Hvis en ser på fig.1 i klagen og bilde 2 i søknaden, er forskjellen ganske synlig.

Under en kraftig storm for noen år siden ble mye av stranda på Svein Rotnes sin eiendom vasket ut. I forståelse med kommunen ble det utført sikringsarbeider som førte til at en stein- og jordskråning ble bygd opp like ovenfor flomålet. Dette arbeidet førte også til at en nedenfor fikk en bedre egnet badestrand. Videre ble det da etablert gruset trase for båtutsett øst for naustet til Brantzæg.



Bilde 3: Utsnitt fra flybilde 2017 med ca plassering av naust slik administrasjonen forstår det.

Selv om det må kreves forutsigbarhet gjennom at vedtatte planer må overholdes, er det i dette tilfellet nærmest tidens tann som har gjort at en dispensasjon fra reguleringsplanen for bygging av 3 naust og gapahuk kan forsvares her. Strandliv og båtliv kan forenes.

Oppsummering:

Ut fra ny redegjørelse fra søker og gjennomgang av klagen, har en ikke funnet momenter som gjør at man vil foreslå endring av planutvalgets vedtak. En vil likevel foreslå å føye til et siste avsnitt:

Iverksetting av tillatelser utsettes inntil Fylkesmannen har utført forvaltningskontroll i saken.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra *Reguleringsplan for Barøyhaugen* for fradeling av to nausttomter, samt dispensasjon for oppføring av tre fremtidige naust, og gir videre i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av to nye grunneiendommer for naust på ca. 120 m² for tomt A og 130 m² for tomt B til formål Naust, fradelt gnr. 66/9 på Barøya, som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at det søkes fradelt to nausttomter i et område med flere eksisterende naust, samt at tiltaket ikke vil forringe allmenne interesser.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (*jfr. Pbl § 27-4*).
2. Det tillates ikke innlagt vann i naustene. En felles vannpost for området kan kunne godkjennes når en evt. søknad foreligger.
3. Det må søkes om byggetillatelse for fremtidig naust på Tomt A og B, samt for naustet som skal stå på gnr. 66/9.

4. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i *Kulturminneloven*.
5. Er tiltak ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort (*jfr. Pbl § 21-9*)

Merknader fra naboer avvises da tiltakshaver har imøtekommet naboene og justert prosjektet ut i fra merknadene.

Eventuell tillatelse til oppføring av gapahuk avgjøres av rådmannen når konkret søknad med nabovarsel foreligger.

Iverksetting av tillatelser utsettes inntil Fylkesmannen har utført forvaltningskontroll i saken.

Klagen i saken tas derfor ikke til følge.

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
36/17	Åfjord - Det faste planutvalget	02.11.2017
38/17	Åfjord - Det faste planutvalget	14.11.2017
	Åfjord - Det faste planutvalget	

Saksbehandler: Erlend Aune

1630/66/9 - DELINGSTILLATELSE OG DISPENSASJON - FRADELING AV TO NYE GRUNNEIENDOMMER TIL NAUST - BARØYHAUGEN HYTTEFELT

Vedlegg

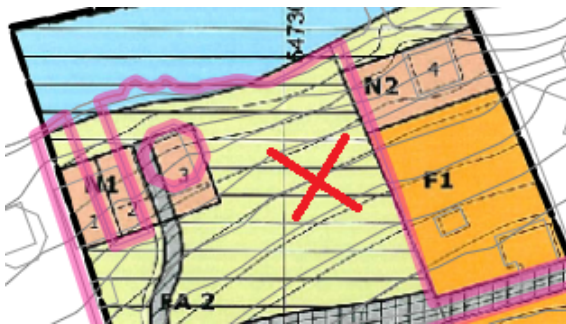
- 1 1630/66/9 - Fradeling av 2 nausttomter på Barøya - Barøyhaugen hyttefelt - Svein Eivind Rotnes
- 2 1630/66/9 - Fradeling av 2 nausttomter på Barøya - søknad om dispensasjon
- 3 1630/66/9 - Opplysninger gitt i- og kvittering for nabovarsel
- 4 1630/66/9 - Situasjonsplan naust og gapahuk
- 5 1630/66/9 - Tegning - profil med naust og gapahuk
- 6 1630/66/9 - Merknader til nabovarsel - For Kjersti Melland og Nils Ludvig Brandtzæg, Nils-Jacob Lugg
- 7 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av to nausttomter - oppføring av eget naust og gapahuk på Barøya - Åfjord 66/9
- 8 Oversiktskart og reg.plan med bestemmelser
- 9 Vedlegg til sak: 38/17 i det faste planutvalget

Sakens bakgrunn og innhold:

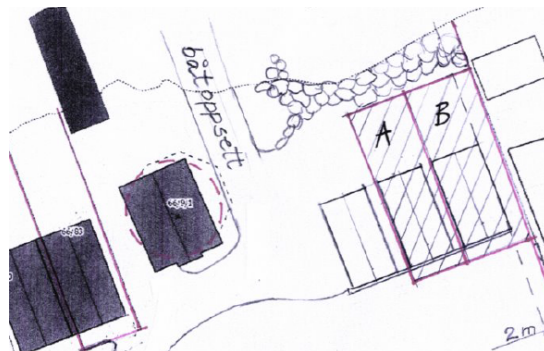
Det søkes om fradeling og dispensasjon for to nausttomter og ei boligtomt fradelt gnr. 66/9, samt dispensasjon for fremtidig oppføring av naust og gapahuk på gnr. 66/9 på Barøya. Tiltaket ligger etter *Reguleringsplan for Barøyhaugen* i område regulert til friluftsområde.

I fremtiden er det tenkt oppført naust på de to omsøkte tomtene, samt at grunneier skal oppføre et naust på grunneiendommen gnr. 66/9. De tomtene er benevnt tomt A og B, og er omsøkt med følgende areal: Tomt A: 120 m² og Tomt B: 130 m². Tomt B legges i grensen mot naboeiendom i øst og nabo har samtykket i planene. Det er ikke omsøkt naust på gnr. 66/9 i forbindelse med søknad om dispensasjon, og tiltakshaver vil komme til å søke en gang i fremtiden.

Tiltakshaver leverte et skriv til kommunen i forbindelse med at saken skulle opp til behandling 14.11.2017 der det kommer frem at det ønskes å anlegge et handikaptoalett i naustet han selv skal oppføre. Det tillates ikke i utgangspunktet vann i et naust så et toalett kan bli vanskelig. Uansett må dette ønsket fremmes i forbindelse med søknad om naust.



Bilde 1: viser utsnitt fra reguleringsplan, rødt kryss er ca. plassering.



Bilde 2: viser omsøkt situasjon, Tomt A og B

Omsøkte tomter ligger på en parsell helt nord på eiendommen gnr. 66/9, og er området regulert til friluftsområde, og i bestemmelsene står det følgende:

3.2 FRILUFTSOMRÅDE

Innenfor friluftsområdet skal eksisterende landskapsform og vegetasjon så langt det er mulig bevares. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området.

Dette vil si at skal man fravike reguleringsbestemmelsene i det aktuelle området og det må søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Tiltakshaver skriver følgende i dispensasjonssøknaden, (dispensasjonssøknaden er del av et følgebrev som er vedlagt):

Ved utplassering av ny bebyggelse er det lagt vekt på å ivareta ovennevnte intensjoner i reguleringsbestemmelsen. Bebyggelsen foreslås trukket tilbake fra strandlinja for å ivareta livet i strandsonen og almen tilgang til sjøen og fjæra, i tråd med arealdisponeringen i Kommuneplanens arealdel.

Ny og helhetlig naustbebyggelse langs strandlinja vurderes å ikke forringe felleskapets tilgang til sjø og strandlinje da det skal opprettholdes et tydelig skille mellom nausttomter og nedenforliggende strandlinje. Ny bebyggelse skal således ikke føre til ytterligere privatisering av området langs sjøen.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og offentlig ettersyn, ble det i merknader blant annet fra Fylkesmannen nevnt behov for en sterkere samlokalisering ved naustbebyggelse i strandsonen. Forslag til fradeling av de tre nausttomtene legger

til rette for en helhetlig og samlokalisert naustbebyggelse.

Ekstern uttalelse:

Søknaden har vært oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST) for en uttalelse, og han sier (konklusjon er gjengitt, mens hele uttalelsen er vedlagt saksfremlegget):

Fylkesmannen viser til det ovenfor nevnte og fraråder fradeling og oppføring av naust. Fylkesmannen har ingen merknader til omsøkte gapahuk forutsatt at denne blir åpen for allmennheten.

Søknaden har også vært forelagt Sør-Trøndelag Fylkeskommune (STFK) for en uttalelse, og STFK konkluderer med følgende:

Det søkes om dispensasjon for reguleringsplan for Barøyhaugen hyttefelt for oppføring av 3 naust og fradeling av nausttomter samt oppføring av gapahuk. Alle tiltakene ligger innenfor et område i strandsonen som er avsatt til friluftsområde i reguleringsplanen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune støtter Fylkesmannens vurderinger i saken og

fraråder fradeling og oppføring av naust. Fylkeskommunen har ingen merknader til omsøkte gapahuk under forutsetning av at denne blir åpen for allmennheten.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune er negativ til fradelingen og fraråder å gi dispensasjon fra planen, men ønsker ikke å påklage positivt vedtak i kommunen.

Nabovarsling:

Til nabovarsel er det innkommet merknader fra tre naboer. Tiltakshaver har svart opp alle merknadene. Ut i fra alle merknadene har tiltakshaver valgt å trekke søknaden om ny boligeiendom, og heller søke kun om fradeling og dispensasjon for to nye nausteiendommer, samt dispensasjon for oppføring av naust på gnr. 66/9 i fremtiden.

Nabomerknadene er gjengitt under:

Merknad fra eier av gnr. 66/94:

Vi viser til tilsendt nabovarsel mottatt fredag 13.1.2017 og gir herved vårt svar.

Vi har eid naboeiendommen Barøyhaugan 3 siden Juli 2016. lfm med kjøpet av fritidsboligen, gjennomgikk vi arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplanen grundig for å sette oss inn i om det kunne foreligge muligheter for at kvalitetene med eiendommens beliggenhet, nærområde og utsikt kunne forringes. På grunn av en mulighet til å få en bygning på tomten foran oss, kjøpte vi også denne for å unngå at det skulle bygges foran vår eiendom og sperre for utsikten mot sjøen.

Vi la til grunn at reguleringsplanen gjelder og at det skal være svært gode grunner til å dispensere fra denne for hytter eller bolighus (generelt vern ifølge lovverket på grunn av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens behov for ferdsel og opplevelse).

Huset:

Et hus, i det som er regulert som friluftsareal (i 100 meters sonen), vil utgjøre en vesentlig ulempe for alle hytteeierne i feltet, fordi det vil privatisere friluftsarealet rundt det planlagte huset. Det fulgte ikke med tegninger av huset i nabovarslet, slik som for naustene, så det er vanskelig å si hvor dominerende fasaden mot sør vil kunne bli. Men den vil definitivt påvirke utsikt negativt. Pga. manglende tegninger er det vanskelig å ta stilling til plassering og størrelse på huset.

Vi kjenner Svein og Ingeborg slik at de vil legge til rette for at alle hyttenaboene skal ha mulighet til å bruke stranda og friluftsarealet. Likevel vil opplevelsen av at friluftsarealet «tilhører» huset være meget begrensende på andres bruk av arealet og fjæra.

Videre gir de i samtaler om dette uttrykk for at det ikke er sikkert at det er de som kommer til å bygge, de indikerer at eiendommen kanskje blir solgt, kanskje er det arvinger som overtar på et noe senere tidspunkt. Denne usikkerheten gjør at vi må være prinsipielle i vår argumentasjon ift et hus i friluftsområdet. Nye eiere vil kunne hevde sin eiendomsrett på en måte som begrenser hyttenaboenes mulighet til å bruke stranda og det lille som evt er igjen av friluftsarealet. Med evt. nye eiere som ikke har mulighet til å bosette seg i Åfford, så har det formodningen med seg at en bolig i 100 meters sonen regulert som friluftsområde, blir anvendt som fritidsbolig. Videre kan behovet for påbygging komme, og den visuelle sperren mot sjøen blir enda mer omfattende.

På dette grunnlaget oppsummerer vi at dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for et bolighus vil medføre vesentlig ulempe for allmenheten og at hensynene til vern av strandsonen i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Det vil også medføre en vesentlig ulempe for oss at nærområde og utsikt forringes.

Naust:

En fortetting av eksisterende naustrekker og naustmiljø, såfremt det gir en helhetlig og god løsning, mener vi ikke vil påvirke området på samme måte som et bolighus.

Vedlagte tegninger og profilbeskrivelse viser at naustene blir senket til samme nivå som de andre naustene. Det blir også en helhetlig løsning sett fra sjøsiden.

Vi har ikke innvendinger for dispensasjon for naustene hvis de senkes som beskrevet på tegninger og at området blir tatt vare på og tilrettelagt for allmennheten.

Merknad fra eier av gnr. 66/78:

Vi viser til nabovarsel mottatt 12.01.17 og har følgende merknader:

- 1. Kommentarer til boligtomt (Haugen) på ekra
Området hvor huset er foreslått plassert er en del av friområdet i hyttefeltet og er med på å åpne opp tilgangen til sjøen. For oss er tilgangen til sjøen viktig og vi har gjennom en avtale med grunneier om «sjørett» formalisert denne tilgangen. Vårt syn er at hvis området på ekra blir bebygget med et bolighus vil det sammen med servicebygget i sterk grad bidra til privatisere store deler av området og gjøre tilgangen til sjøen og fritidsområdet vanskeligere, ikke rent fysisk, men opplevelsesmessig. Vi tror også at dette med stor sannsynlighet kan bli forsterket hvis boligen på et senere tidspunkt blir solgt eller går i arv.

Vi har ikke mottatt tegninger av boligen, noe som gjør det litt vanskeligere å forholde seg til søknaden.*
- 2. Kommentar til naust tomtene
Vi har ingen merknader til naust tomtene, i og med at naustene er tenkt gravd ned og trukket tilbake i terrenget for å ta hensyn til utsikt fra hytter, og fri ferdsel i strandsonen. De føyer seg naturlig inn i eksisterende naustrekke og gir en helhetlig og god løsning i et allerede maritimt miljø.*

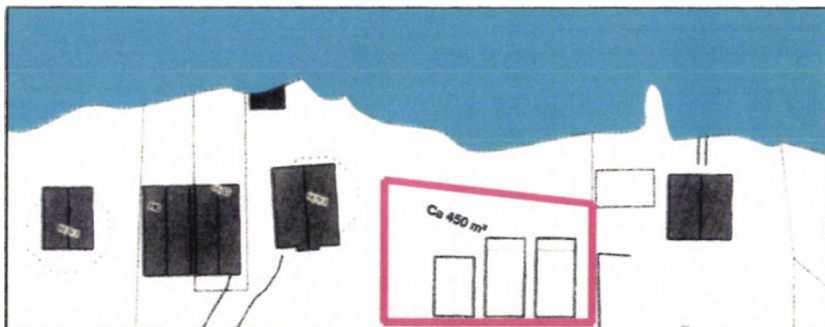
Merknad fra sivilarkitekt Nils-Jacob Lugg AS på vegne av eiere av gnr. 66/67:

Her er det kommet inn to merknader til tiltaket. Ved behandling legges siste merknad til grunn da første gikk litt mer på at opprinnelig nabovarsel ikke var tilstrekkelig i forhold til ønsket fortetting. Første merknad er datert 21.01.2017, mens merknad nr. to er datert 11.02.2017. Siste merknad kom inn etter revidert nabovarsel. Første merknad er vedlagt saksfremlegget for orientering.

I merknad datert 11.02.2017 skrives følgende:

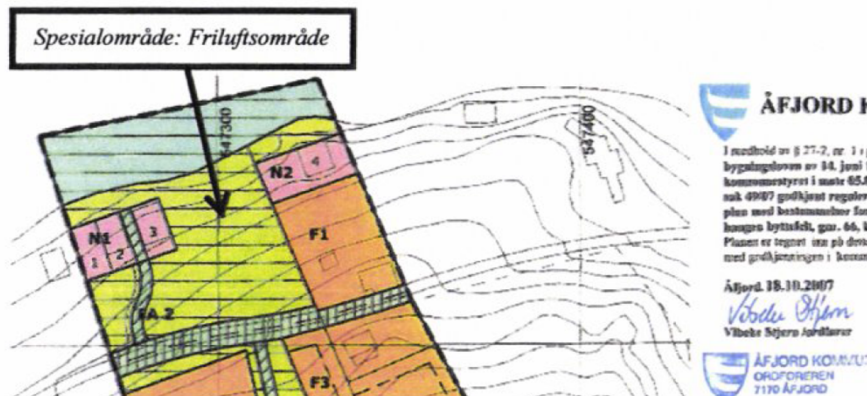
Undertegnede representerer eiene av Barøyhaugan 2, gbnr. 66/67, Kjersti Melland Brandtzæg og Nils Ludvig Brandtzæg. Vi viser til nytt nabovarsel datert 02.02.17, og har følgende merknader:

Det varslede byggeprosjekt innebærer en igjenbygging og privatisering av den siste åpne korridoren ned til sjøen på eiendommen -jamfør kartutsnittet nedenfor:



En slik igjenbygging vil være sterkt i strid med interessene og rettighetene til både lokale brukere av strandlinjen og allmenheten generelt.

Arealet mellom veien og sjøen som ønskes omdisponert er farget grønt og avsatt til Spesialområde Friluftsområde i bindende reguleringsplan vedtatt av Åfjord kommunestyre 05.09.07 med følgende formulering i reguleringsbestemmelsen § 3.2: «Innenfor friluftsområde! skal eksisterende landskapsform og vegetasjon så langt det er mulig bevares. Det tillates ikke bebyggelse innenfor området».



Byggeprosjektet er dermed ulovlig og i strid med kommunestyrets vedtatte regulering.

Vi vil her minne om Fylkesmannens uttalelse til reguleringsplanen:

De foreslåtte tiltakene mellom veien og sjøen må tas ut av planen. Det bør vurderes en sterkere samlokalisering av naust og småbåtanlegg for større områder, noe som vil bidra til å unngå nye tekniske inngrep i de sjønære områdene.

Fylkeskommunen uttalte bl.a. følgende til reguleringsplanen:

Planforslaget legger opp til en høy arealutnyttning innenfor et begrenset areal i strandsonen og kommer i konflikt med forbudet om bygging og fradeling i 100-metersbeltet. Tiltakene på nedsiden av veien må tas ut av planen eller flyttes til oversiden av veien

Kommunestyrebehandlingen av reguleringsplanen inneholdt følgende formulering:

Av nyanlegg på nedsiden av veien er det kun ett nytt naust som skal inneholde administrasjonslokale og fellesfunksjoner for hyttefeltet igjen. Arealet legges ut til friluftsområde slik at tilgangen for allmenheten er god.

Prosjektet strider også mot vedtatt og bindende kommuneplan, hvor arealet er farget grønt og disponert til LNF -område med slik bestemmelse:

Innenfor disse områdene tillates byggevirkksomhet tilknyttet stedbunden næring. Ny og utvidelse av spredt bolig-, ertvervs- eller fritidsbebyggelse tillates ikke, jfi. PBL § 20-4 annet ledd, pkt c og e.

Kommuneplanens retningslinjer sier i tillegg følgende:

Henviser for øvrig til PBL § 17-2 der det er forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vern av strandsonen mot utbygging har blitt vesentlig forsterket i de årene som har gått etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Det er derfor etter vår mening utenkelig at fylkesmannen og fylkeskommunen har endret synspunkt på dette i dag.

En vedtatt reguleringsplan skal sikre forutsigbarhet for de som bebygger eller kjøper eiendom i et område som dette. Dersom de overordnede myndigheter mot all formodning skulle tillate en slik gjentetting av sjøutsikten og friluftsområdet, vil bakenforliggende eiendommer synke betydelig i verdi. Det er åpenbart at du i så fall vil bli erstatningspliktig for tapet.

Vi går sterkt i mot det varslede prosjekt, og vil om nødvendig påklage en eventuell kommunal tillatelse til overordnet Klageinstans.

Vurdering av nabomerknadene:

Ved at tiltakshaver har justert søknaden ved å ta ut boligtomten fra planene vurderes det som at tiltakshaver har imøtekommet naboenes merknader med tanke på boligtomten. En av naboene kom også med innsigelse på nausttomtene som er omsøkt. Nausttomtene er omsøkt plassert så langt sør som mulig og fremtidig naustbebyggelse blir plassert langt inn i det skrå terrenget. Naboene reagerer på at nausttomtene vil skape en privatisering av området ned mot sjø, og gjøre strandsonen utilgjengelig for allmenheten. Tilgjengeligheten vurderes ikke å bli betydelig svekket, da fri passasje fremdeles opprettholdes ned mot og langs sjøen. I tillegg vil tre nye naust bidra til å skape et mer helhetlig naustmiljø for området da det er naust både øst og vest for omsøkte tomter.

Merknader fremmet av naboene må sies å bli delvis imøtekommet da tiltakshaver har justert omfanget av søknaden, samt at allmenne interesser ikke blir vesentlig skadelidende da det fortsatt er fri passasje i strandsonen.

NATURMANGFOLDLOVEN:

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Det er ikke gjort de store registreringene i området, men i strandkanten og uti vannet er det registrert områder for arter og naturtyper. Disse registreringene vil ikke bli berørt da tiltaket foregår på land.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Her er det gjort skade på naturmangfoldet, men dette vil kunne rettes opp ved å reversere området tilbake til opprinnelig stand.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes i dette tilfellet å være liten.

§ 11. (Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Da det ikke er gjort registreringer i kart og databaser står tiltakshaver økonomisk ansvarlig for evt. funn som blir gjort.

§ 12. (Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Vil ikke forringes av tiltaket da det skjer på land i regulert område.

Konklusjon Naturmangfoldloven:

Omsøkte tiltak anses å berøre *Naturmangfoldloven* §§ 8-12 i vesentlig grad. Området for inngrepet berører, jfr. Miljødirektoratets databaser og kart (miljodirektoratet.no), noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern.

Kulturminneloven:

Det er ingen registrerte eller av kommunen kjente fornminner som berøres.

Skred/flom/rasfare:

I følge www.skrednett.no ligger tiltaket utenfor område for skred / flom / rasfare.

Vurdering av dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for tillatelse til å fradele to nye nausttomter, samt dispensasjon for oppføring av naust på eiendommen gnr. 66/9. Ved å tillate omsøkte tiltak vil man skape et mer helhetlig naustmiljø langs strandsonen her. Naustene er tenkt trukket så langt som mulig bakover i sørlig retning for å ikke ta utsikt fra naboer bak. Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket da det fortsatt skal være mulig å passere fremtidige naust for å komme seg ned til sjøen. Siden tomteene for naust plasseres så langt fra sjøen på en liten forhøyning vil ikke fremtidige naust komme i konflikt med allmenne

interesser langs sjø. Det er ikke gjort viktige registreringer av dyre- eller plantearter i området ifølge databaser og kart.

Når det gjelder fremtidig gapahuk som det er søkt dispensasjon for er denne tenkt for allmennheten og administrasjonen vurderer det som et kurant tiltak som kan godkjennes uten dispensasjon.

Oppsummering:

I utgangspunktet var dette en litt betent sak med naboer som ikke ønsket en ny boligtomt mellom eksisterende naust og vei, men etter at tiltakshaver trakk ut foreslått boligtomt og kun søkte om dispensasjon og fradeling av to nausttomter, samt dispensasjon for et eget fremtidig naust ved disse tomtene, ble det en annen stemning. Ingen naboer vil få forringet eiendommen sin på grunn av nausttomtene da fremtidige naust vil bli plassert lavt i terrenget.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i henhold til *Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2* dispensasjon fra *Reguleringsplan for Barøyhaugen* for fradeling av to nausttomter, samt dispensasjon for oppføring av tre fremtidige naust, og gir videre i henhold til *Pbl § 20-1* tillatelse til opprettelse av to nye grunneiendommer for naust på ca. 120 m² for tomt A og 130 m² for tomt B til formål Naust, fradelt gnr. 66/9 på Barøya, som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at det søkes fradelt to nausttomter i et område med flere eksisterende naust, samt at tiltaket ikke vil forringe allmenne interesser.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument, som må tinglyses (jfr. *Pbl § 27-4*).**
- 2. Det tillates ikke innlagt vann i naustene. En felles vannpost for området kan kunne godkjennes når en evt. søknad foreligger.**
- 3. Det må søkes om byggetillatelse for fremtidig naust på Tomt A og B, samt for naustet som skal stå på gnr. 66/9.**
- 4. Dersom det under opparbeidingen skulle støtes på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. aktsomhetsplikten etter § 8 i *Kulturminneloven*.**
- 5. Er tiltak ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort (jfr. *Pbl § 21-9*)**

Merknader fra naboer avvises da tiltakshaver har imøtekommet naboene og justert prosjektet ut i fra merknadene.

Åfjord kommune

postmottak@afjord.kommune.no

Tønsberg, den 29.11.17

BARØYA, 66/9 - VEDTAK OM DISPENSASJON FOR 2 NAUSTTOMTER OG 3 NAUST - KLAGE OG KRAV OM UTSATT IVERKSETTING

Undertegnede representerer eierne av Barøyhaugan 2, gbnr. 66/67, Kjersti Melland Brandtzæg og Nils Ludvig Brandtzæg.

Vi viser til Det faste planutvalgets vedtak 27.11.17 om å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for opprettelse av to nausttomter og bygging av tre naust, og påklager hermed vedtaket til fylkesmannen.

Vi krever samtidig at kommunen og/eller fylkesmannen beslutter at vedtaket ikke skal iverksettes før klagen er avgjort - jf. forvaltningsloven § 42.

Klagen, og kravet om utsatt iverksetting, grunngis nærmere i det nedenstående.

Klagen

Tomtene er tenkt plassert på grønt areal regulert til *Spesialområde Friluftsområde* i bindende reguleringsplan vedtatt av Åfjord kommunestyre 05.09.07. På dette arealet gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3.2:

Innenfor friluftsområdet skal eksisterende landskapsform og vegetasjon så langt det er mulig bevares. Det tillates ikke bebyggelse innenfor område



Fig. 1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Naustarealet er markert med rødt

De gitte dispensasjoner innebærer en gjenbygging og privatisering av det siste åpne arealet ned til sjøen på eiendommen og utgjør en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak byggeforbudet.

Vi vil her minne om Fylkesmannens uttalelse til reguleringsplanen i tilknytning til reguleringsprosessen i 2007:

De foreslåtte tiltakene mellom veien og sjøen må tas ut av planen. Det bør vurderes en sterkere samlokalisering av naust og småbåtanlegg for større områder, noe som vil bidra til å unngå nye tekniske inngrep i de sjønære områdene.

Fylkeskommunen uttalte for sin del følgende til reguleringsplanen:

Planforslaget legger opp til en høy arealutnytting innenfor et begrenset areal i strandsonen og kommer i konflikt med forbudet om bygging og fradeling i 100-metersbeltet. Tiltakene på nedsiden av veien må tas ut av planen eller flyttes til oversiden av veien

Åfjord kommunestyre uttalte selv følgende da kommunestyret behandlet reguleringsplanen:

Av nyanlegg på nedsiden av veien er det kun ett nytt naust som skal inneholde administrasjonslokale og fellesfunksjoner for hyttefeltet igjen. Arealet legges ut til friluftsområde slik at tilgangen for allmennheten er god.

Prosjektet strider også mot vedtatt og bindende kommuneplan, hvor arealet er farget grønt og disponert til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med slik bestemmelse:

Innenfor disse områdene tillates byggevirksomhet tilknyttet stedbunden næring. Ny og utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse tillates ikke, jfr. PBL § 20-4 annet ledd, pkt c og e.

De påtenkte nausttomtene vil altså krenke både reguleringsplanen, kommuneplanen og nasjonale mål, og således interessene og rettighetene til både allmennheten generelt og lokale brukere av strandsonen.

Det er her grunn til å minne om at vernet av strandsonen mot utbygging har blitt ytterligere forsterket på alle forvaltningsnivåer i de årene som har gått etter at regulerings- og kommuneplanen ble vedtatt. Planutvalgets vedtak fremstår derfor som ytterligere oppsiktsvekkende og uheldig.

Krenkelsen av allmennhetens interesser blir særlig alvorlig i dette tilfellet når den delen av strandlinjen som gjenbygges er nettopp den delen som kan brukes til bading og vannlek for barna. Strandlinjene mot øst og vest består av tang og stein, og er langt mer uegnet til bading - jf. fig.2 nedenfor. Det er dessuten påregnelig at sjøarealene utenfor naustene vil bli bearbeidet for båtopptrekk og fortøyning og også derfor vanskeliggjør bading og lek.



Fig. 2: Flyfoto med markering av badestranden og naustarealet

Nausttomtene skal fradeles, og naustene vil lett kunne bli innredet og bebodd i kortere eller lengre tid slik tiltakshaver selv gjør med eksisterende naust, samtidig som han har oppført tilbygg og nybygg i tilknytning til naustet som en konsekvens av den permanente boligfunksjonen, og - ifølge kommunen - uten forutgående søknader. Som en kan se på bildene, innebærer slik bruk ytterligere privatisering av det gjenværende friluftsområdet:



Fig. 3: Bilder av tiltakshavers naust med ulovlige tilbygg og nybygg

Vedtatte og bindende offentlige planer skal sikre forutsigbarhet både for allmennheten og for de som bebygger eller kjøper eiendom i et område som dette. Og vernet av strandsonen mot gjenbygging har blitt ytterligere forsterket på alle forvaltningsnivåer i de årene som har gått etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Derfor har da også så vel fylkesmannen som fylkeskommunen frarådet dispensasjon i sine uttalelser til nærværende sak.

Plan- og bygningslovens § 19-2 foreskriver at

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

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

Det er altså to minimumskrav til begrunnelsen for dispensasjon i dette tilfelle:

1. Det må klart fremgå hvorfor dispensasjonen ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, i dette tilfellet planbestemmelsenes byggeforbud i friluftsområdet, og
2. Det må klart fremgå at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene, og da skal fordeler for allmennheten vektlegges, ikke private fordeler.

Det er her nødvendig å påpeke alvorlige feil og mangler i rådmannens opprinnelige saksutredning som må antas å ha forledet planutvalget til å fatte feil vedtak:

1. Tre nye naust bidrar til å skape et mer helhetlig naustmiljø for området.
2. Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket da det fortsatt skal være mulig å passere fremtidige naust for å komme seg ned til sjøen.
3. Merknader fra naboer avvises da tiltakshaver har imøtekommet naboene og justert prosjektet ut i fra merknadene.
4. Dispensasjonen begrunnes med at det søkes fradelt to nausttomter i et område med flere eksisterende naust, samt at tiltaket ikke vil forringe allmenne interesser.

Til pkt. 1:

At strandsonen tettes igjen med naust er argument mot dispensasjon, ikke for. Alle intensjoner

bak reguleringsplanen, kommuneplanen og nasjonale mål i strandsonen, krenkes gjennom den gitte dispensasjon.

Til pkt. 2:

Allmenne interesser berøres i høy grad ved gjentettingen. Den smale korridoren som oppstår mellom naustene vil ikke friste til passering for allmenheten, og arealene foran naustene vil bli privatisert og bearbeidet for båtopptrekk, båtopplag, lagring og annen bruk fra eiers side.

Til pkt. 3:

Nabointeresser er på ingen måte imøtekommet.

Til pkt. 4:

Her viser vi til kommentarene til punktene ovenfor.

Begrunnelsen i rådmannens opprinnelige saksutredning gir altså ingen mening i forhold til de to nevnte obligatoriske kravene til dispensasjon i lovens § 19-2.

Vår vurdering er derfor at kommunen ikke har formell anledning til å gi dispensasjon i dette tilfellet, både fordi prosjektet utvilsomt vesentlig tilsidesetter hensynet bak byggeforbudet i friluftsområdet, og fordi prosjektet kun medfører ulemper for allmenheten og det omgivende miljø, mens det gir fordeler bare for grunneier og de som kjøper tomter/naust.

Vi mener således at vedtaket må endres til avslag, og viser i den anledning til kommuneadministrasjonens endrede innstilling til planutvalgets møte:

Det faste planutvalget vil ikke gi dispensasjon fra reguleringsplan for Barøyhaugen for fradeling av to nausttomter som omsøkt. Det samme gjelder dispensasjon for oppføring av tre framtidige naust.

Det vises her til bestemmelsene i reguleringsplanen om at det ikke tillates bebyggelse innenfor det regulerte friluftsområdet.

Utsatt iverksetting

Som det fremgår ovenfor mener vi at planutvalgets begrunnelse er uriktig. Dertil er vedtaket i strid med rådmannens endrede og begrunnede innstilling som ble fremlagt på planutvalgets møte.

Opprettelse av grunneiendom når tillatelse er gitt, er en rask prosess som er vanskelig eller umulig å reversere. For å sikre en reell klagebehandling er derfor beslutning iht. forvaltningsloven § 42 om at vedtaket ikke kan iverksettes før klagen er avgjort, nødvendig.

Vi ber således om at kommunen umiddelbart beslutter slik utsatt iverksetting.

For å sikre at slik beslutning blir tatt sendes tilsvarende anmodning også til fylkesmannen parallelt.

Mvh.
Nils-Jacob Lugg
(sign.)

Kopi:

- Kjersti Melland Brandtzæg
- Nils Ludvig Brandtzæg

Åfjord komme

Det faste planutvalget v/ing. Sverre Fjellheim

Sak 2017/426. G.br.nr. 66/9, Barøya.

Barøya, 12.12.2017

Redegjørelse ang. siv.ark Nils-Jakob Lugg's siste klagebrev for fam. Melland Brandtzæg til Åfjord kommune, datert 29.11.17.

Strandlinja. Lugg skriver at allmenrettens interesser blir krenket pga at strandlinja blir gjenbygd. Dette vil jeg imøtegå. Strandlinja skal ikke berøres.

Plassering av nausttomter på Spesialområde Friluftsområde. Friluftsområder for hyttefolk ved kysten/sjøen, og her i hyttefeltet, er først og fremst områder i fjæra, på sjøen og på holmer.

Adgangen til fjæra vil bli uforandret; etter planert vei mellom nausta til Sidsel Svenning og fam. Melland Brandtzæg og etter planert båtoppsett øst for naustet til fam. Melland Brandtzæg. Videre østover på eiendommen, rett ned for omsøkte nausttomter, er en bratt, ufremkommelig skråning på 4-5 m høyde, ca. 60 graders helning og bestående av store kuppelsteiner og høy, grov vegetasjon. Her er det i dag umulig å ferdes.



Skråning nærmest Kroglund.



Skråning nærmest naustet til Melland Brandtzæg.

Bading, lek og opphold i fjæra vil bli som før. Det skal ikke gjøres inngrep av noe slag i fjæra. Her har grunneier lagt ned et betydelig arbeid med å fjerne søppel, store steiner og tang for at det skal være mulig å bade og oppholde seg her. Fortsatt kan det bli bedre, jeg ser meg ikke ferdig med jobben.

Betongplatt. Utenfor naustet til fam. Melland Brandtzæg ble det i 2001 støpt en betongplattung/slipp fra naustporten deres og nedover i fjæra. Den er ca. 3 m bred og ca. 20 m lang. Denne var det ikke søkt om hverken til kommunen eller godkjent av grunneier den gang den ble anlagt. Jeg har ved tidligere anledninger skriftlig påpekt denne ulovlighet, først 18.01.2005 og senere, 27.09.2008, da jeg startet arbeidet med reguleringsplanen for eiendommen, med ønske om å få den fjernet. Betongplattingen er grodd med grønske og veldig glatt og farlig å gå på både for barn og voksne.

Båtoppsett. Jeg har fått planert og oppgruset et skråplan ved østsida av naustet til fam. Melland Brandtzæg som fungerer fint som adkomst til fjæra og båtoppsett med bil og båthenger. Dette båtoppsett skal fortsatt fungere til dette formålet. Det skal ikke anlegges noen form for båtoppsett, hverken på skinner eller skråplan direkte fra fjæra og opp til planlagte nye naust. Båtene skal trekkes opp der det er planert et skråplan, fraktes på båthenger og svinges inn til naustene, derfor såpass stor plass foran portene. Fam. Melland Brandtzæg er de eneste her som har permanent båtoppsett/slipp; en støpt betongplattung med stålskinne i midten.

Avtaler om fortøyning. Alle i hyttefeltet er ved tinglyste avtaler gitt rett til ilandstigning og rett til å legge båt i fortøyning utenfor g.br.nr. 66/9. Dette gjelder også familien Melland Brandtzæg.

Ferdse i fjæra. Lugg skriver selv at fjæra er lite tilgjengelig på begge sider av min eiendom. Det er umulig for allmenheten å gå «fjæralangs» utover Barøya, østafor er det ufremkommelig og vestafor er store steiner og mye tang. Turgåere som ferdes i området kommer etter veien, og får samme tilgang til fjæra på min eiendom som tidligere.

Rydding/tilrettelegging. Jeg er oppvokst her, og tok over eiendommen etter mine foreldre. Da jeg startet med reguleringsplan i 2006, så det ikke slik ut som i dag. Eiendommen hadde ikke vært bebodd på nesten 50 år. Det var igjenvokst av skog og kratt. Ekra nedenfor veien besto av småskog, bringebærris, brennesle o.l. Fjæra var full av søppel, jernskrot, byggerester, store steiner og tang. Det er nedlagt et betydelig arbeid og store kostnader med opprydding og tilrettelegging for alle i hyttefeltet og allmenheten for øvrig.

Brukar/flytebrygge. I reguleringsplanen er godkjent flytebrygge utenfor eiendommen. Den er godkjent plassert rett ut for adkomstvei mellom naustene til Svenning og Melland Brandtzæg. Der er nå anlagt et brokar/bølgedemper rett fram for adkomsten. Dette vil bli godt feste for flytebrygga når den evt. blir bygd. Her er nedlagt et stort arbeid og mye kostnad for å få til en god adgang til sjø og båter.

Innsigelser. Etter min 1. søknad og nabovarsling i januar 2017, kom det 3 bemerkninger mot tiltaket. Planen ble omgjort; boligtomt ble tatt ut og naustene ble dratt enda lenger opp fra fjæra og samtidig senket i terrenget. Etter disse forandringer er det nå kun én nabo som har innsigelser. Alle hytteeiere i feltet og naboer på begge sider, er positive til de justerte planene.

Felles bruk av friarealet. Min intensjon har hele tiden vært til beste for de som har kjøpt tomter og bygd her. Det har vært tilrettelagt for samvær og trivsel for allmenheten. Som jeg forstår av forklaring på nettet, gjelder allemannsretten i friluftsområder og utmark. Som grunneier har jeg lagt til rette for ferdsel og opphold både på land og strand. Ekra er slått og ryddet, likeså veikanter og adkomstveier. Det er satt opp bord, benker og bålpanne, slik at alle som ferdes, både hyttefolk og turgåere, får lyst til å sette seg ned med nista si, se på solnedgang og sjøen. Mitt ønske er at det fortsatt skal være slik.

I ark. Luggs klage er også tatt med forhold som ikke berører naust-tomta-saken. Denne avsporing vil jeg ikke kommentere her, evt. ta det opp i annen sammenheng.

Barøya, 12.12.2017

Med vennlig hilsen

Svein Eivind Rotnes