



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/428

Dato: 22.08.2018

Byggesak - Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge-bruksendring

Rådmannens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget tar ikke klagen til følge og opprettholder sitt vedtak dat. 23.01.2018 om tillatelse til bruksendring, oppføring av veranda og fasadeendring som omsøkt på eiendommen gbnr. 170/8.

Klagen tas ikke til følge og saken sendes til Fylkesmannen i Trøndelag for avgjørelse.

Oppsummering:

Indre Fosen kommune sender saken tilbake til Fylkesmannen for endelig avgjørelse etter at det er blitt gjort en grundigere dispensasjonsvurdering i saken.

Saksutredning

Bakgrunn i saken:

I 2016 fattet Rissa kommune et vedtak om å gi dispensasjon for bruksendring fra brygge til rorbu på eiendommen gbnr. 170/8 med noen vilkår. Vedtaket ble påklaget med begrunnelse at eiendomsforholdene utenfor gbnr. 170/8 ikke var avklart. Klagen ble behandlet i arealutvalget februar 2017, og saken ble oversendt Fylkesmannen for sluttbehandling.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i et brev av 14.06.17 med begrunnelse i at det ikke var dispensert fra plan – og bygningslovens §1-8.

Kommunen mottok en ny søknad om bruksendring av eksisterende brygge til rorbu for utleie, oppføring av kai/veranda, samt også fasadeendring. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel avsatt til senterområde, men med krav til at det må utarbeides reguleringsplan før tiltak kan iverksettes. Det ble søkt om dispensasjon fra dette plankravet, samt fra plan- og bygningsloven §1-8 da tiltaket ligger innenfor 100-meters beltet mot sjø.



Dispensasjonssøknaden var begrunnet med:

Bryggen disponerer egen parkeringsplass, det er tinglyst gangadkomst på sti fra parkeringsplassen og ned til brygga, og selve bruksendringen skal skje innenfor egen tomt og i den eksisterende bygningen. Brygge til utleie som rorbu er i tråd med hovedformålet i foreliggende kommuneplan, da eiendommen i planen er avsatt til sentrumsformål. Brygga ligger også i et område som i samme plan er angitt som byggeområde. Hensynene bak planbestemmelsen vil ikke bli tilsidesatt, tiltaket er av beskjeden karakter uten vesentlige konsekvenser for de omkringliggende eiendommer, og den omsøkte bruksendringen vil være i tråd med kommuneplanen. Det søkes således om dispensasjon fra kommuneplanens krav om særskilt reguleringsplan før tiltaket iverksettes.

Endret bruk kan etter plbl. § 1-6 ikke iverksettes i 100-meterbeltet langs sjøen uten at byggegrense i sjø er angitt i regulerings- eller kommuneplan, jf. plbl. § 1-8, 3. ledd. Det foreligger ingen byggegrense mot sjø i gjeldende plan, og en bruksendring som den i foreligge byggesøknad fordrer således at det gis dispensasjon fra plbl. § 1-8.

Tiltaktshaver søker kun om endret bruk i en allerede eksisterende bygning. Endringen i bruk vil ikke gjøre at formålet med og hensynet bak bestemmelsen i plbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Bruksendringen vil ikke ha innvirkning på eksisterende naturmiljø, men vil bidra til å bevare det særegne kulturmiljøet i Råkvågen med sine særegne brygger. Allmennhetens interesser i området, herunder til friluftsliv og allmenn ferdsel i strandsonen, vil heller ikke bli påvirket av tiltaket. Tiltaket vil ei heller ha konsekvenser for helse, miljø, jordvern og øvrig tilgjengelighet, jf. plbl. 19-2, 3. ledd.

Turisme/reiseliv - sikre virksomhet i Råkvåg. Rolig overnatting også utenfor sesong (formålet i plbl. 1-1 "sikre bærekraftig utvikling").

Samlet vurdering: Fordelene klart større enn ulempene, § 19-2, 2. ledd

Saken ble forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Kystverket for uttalelse.

I tillegg kom det merknader fra nabo om at eiendomsgrensen ikke var avklart, noe som ble vurdert av rådmannen for ikke å være relevant i saken. Rådmannen gjorde også en vurdering i forhold til fasadeendringen. I tillegg ble det gjort en dispensasjonsvurdering vedrørende oppføring av kai og bruksendringen fra PBL §1-8 og plankravet.

Kommunen fattet et vedtak om å gi dispensasjon for bruksendring fra brygge til rorbu for utleie, oppføring av kai/veranda, og at det ble gjennomført en fasadeendring på eiendommen gbnr. 170/8 med noen vilkår.

Vedtaket ble påklaget av nabo med flere merknader. Kommunen vurderte at klagen ikke inneholdte forhold som ikke var blitt behandlet tidligere, og sendte saken til Fylkesmannen for sluttbehandling.

Kommunen har mottatt brev fra Fylkeskommunen 11.07.18, hvor kommunens vedtak oppheves og sendes tilbake for ny behandling. Fylkesmannen har vurdert at kommunen ikke har foretatt en tilstrekkelig dispensasjonsvurdering.

Vurdering av dispensasjon fra pbl §1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag):

I lovens bestemmelser, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. En oppføring av kai/veranda som historisk sett har eksistert, kan anses for å være en del av et historisk kulturmiljø. Strandsonen vil i så måte ikke bli ytterligere berørt og anses ikke å bli mer privatisert. I tillegg er eiendommen bebygd fra før. Kai/veranda er planlagt utført i samråd fylkeskommunens kulturminneavdeling anbefalinger. I så måte kan det anses å ikke sette hensynene vesentlig tilside.

Det anses som en fordel at bryggen settes i stand, med tanke på at Råkvåg anses for å ha bryggekultur. Tiltakshaver har gjennom en prosess med fylkeskommunens kulturminneavdeling kommet frem til en løsning på utførelsen av kai/veranda. Dette bør anses som en fordel, da dette ville kunne ivareta det kulturhistoriske uttrykket for området. Funksjonaliteten på bryggen vil å kunne bli ivaretatt ved at man oppfører kai/veranda. Det er dokumentert at bryggen tidligere var tilknyttet til et kaianlegg. Tiltakshaver ønsker å oppføre en kai/veranda som anses for å være beskjed i forhold til opprinnelige anlegg. Det anses derfor at fordelene er klart større enn ulempene ved oppføring av kai/veranda i tilknytning til eksisterende bygning.

Bruksendringen vurderes ut ifra det historiske bildet slike bygninger hadde tidligere. Den opprinnelige bruken av bryggen var sjøhus. Et sjøhus er fellesbetegnelse for ulike typer hus ved sjøen. Historisk sett var dette hus med funksjonell tilknytning til sjøen, vanligvis ut fra transportbehov eller i tilknytning til fiskeri. *Rorbu for utleie* inneholder en annen type næring enn *sjøbu*. Som beskrevet foran, inneholdt *sjøbu* en sammensatt virksomhet, alt fra båtarbeid, garnarbeid, arbeid med ivaretagelse av fisk, tidvis opphold og overnatting for de som hadde arbeid på sjøen med utgangspunkt i den aktuelle *sjøbua*. *Rorbu for utleie* fører til at arbeid knyttet til utstyr og aktivitet ved tradisjonelt fiske i og omkring bygningen faller bort, og erstattes med opphold av personer både inne i og utenfor bygningen i noe større grad. Slik kommunen ser det, videreføres opphold og overnatting av personer selv om brukes endres fra *sjøbu* til *rorbu for utleie*.

En bruksendring vil få liten eller ingen innvirkning på eksisterende naturmiljø, ut ifra den opprinnelige bruksområdet bygget hadde. Allmenhetens interesser og landskap i området, vil heller ikke bli påvirket negativt av en slikt tiltak. Flere nærliggende bygninger i Råkvåg er av bygningstypene som i matrikkelen er registrert som «restaurantbygning/kafebygning» og næringsgruppe status: «overnattings- og serveringsvirksomhet».

Bruksendring fra *sjøbu* til *rorbu* med overnatting vil etter kommunens vurdering ikke sette lovens formålsbestemmelser tilside, og heller ikke de hensynene pbl § 1-8 skal ivareta..

En fordel ved en bruksendring til utleie, er at man ser dette opp imot turisme og reiseliv i Råkvåg. Dette kan anses som et viktig faktor også i forhold til PBL §1-1, og det å fremme bærekraftig utvikling i lokalsamfunnet basert på de ressursene som finnes der.

Samlet sett anses både oppføring av kai/veranda og en bruksendring for ikke å sette hensynene i lovens formålsbestemmelser vesentlig tilsidesatt. I tillegg vurderes det at fordelene samlet sett er klart større enn ulempene. I så måte er begge vilkår oppfylt for at dispensasjon fra PBL §1-8 kan innvilges både for oppføring av kai/veranda og bruksendring.

Dispensasjonsvurdering om krav til å utarbeide reguleringsplan (pbl § 9-2):

Kommunen ser det som positivt at det foreligger en forretningside hvor ombygde brygger blir benyttet til utleie. Bruksendringen som er omsøkt vil ikke medføre vesentlige negative konsekvenser av stor samfunnsmessig betydning. Bruksendringen har imidlertid en fordel ved å sikre at denne brygga bevares gjennom ny bruk. Ved å gi dispensasjon kan det imidlertid være en fare for presedens. I dette tilfellet har tiltakshaver en forretningside og en plan om på sikt å kunne utvide konseptet. Tiltakshaver eier flere brygger og naust rundt i området i Råkvåg. Behovet for overnattingsplasser i området er tilstede, sett opp mot Råkvåg som reiselivsmål. Kommunen mener at det beste og mest ryddige for alle parter i Råkvåg (bl.a. grunneiere/rettighetshavere, næringsdrivende, sektormyndigheter som har interesser som må/bør ivaretas, kommunen som samfunnsutvikler) hadde vært en omforent og vedtatt

reguleringsplan. Rissa kommune startet arbeidet med en områderegulering i Råkvåg for ca 5 år siden, men det gjenstår nokså mye arbeid før et planforslag kan sendes på høring. Kommunen mener det ikke står i forhold til det omsøkte tiltakets størrelse eller mulige konsekvenser å kreve at tiltaket må avvente vedtatt områderegulering.

Kommunen mener at det omsøkte tiltaket er forsøkt tilpasset kulturmiljøet, lokalsamfunnet, allmennhetens interesser på en god måte. Gjennom dispensasjonsbehandlingen er det ikke fremkommet uavklarte problemstillinger som må løses gjennom en reguleringsplanprosess. Det omsøkte tiltaket i seg selv (bruksendring, veranda) vurderes av kommunen til ikke å være av en slik størrelse at det utløser krav om reguleringsplan i seg selv. Tiltakshaver har vært lydhør for innspill til utforming som har blitt gitt både fra fylkeskommunen og fra kommunen. Kommunen vurderer tiltakshavers samarbeid med fylkeskommunen som svært positivt for utformingen av verandaen, og at verandaens utforming dermed ikke utfordrer det regionalt viktige kulturmiljøet som Råkvåg er.

Kommunen vurderer at tiltaket ikke alene i kraft av størrelsen utløser reguleringsplikt fordi det gjelder bruksendring av en eksisterende bygning, endret bruk av bygningen vil i hovedsak forgå innendørs, det både boliger og fritidsboliger fra før i området omkring denne bygningen, omsøkte veranda er utformet i samråd med fylkeskommunens kulturminnekompetanse, samt verandaen som tiltak er et så lite tiltak at den ikke utløser reguleringsplikt i seg selv. Bygningen ligger ikke i et spesielt sårbart område. Det er ikke kommet fram at det er naturinteresser eller andre allmenne interesser omkring bygningen. Dette mener kommunen støtter opp under vurderingen av at det kan gis dispensasjon fra plankravet. Bygningen ligger i et område med kulturmiljøinteresser fordi Råkvåg har denne statusen. Dette kan tilsi at all bruksendring og alle byggetiltak i området bør avklares gjennom en reguleringsplan. Dersom tiltakshaver ikke hadde samarbeidet med fylkeskommunen for å finne en god løsning ift om tiltaket og utforming av verandaen, er det ikke utenkelig at kommunen hadde konkludert med at plankravet måtte opprettholdes.

Kommunen at det bør kunne gis dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan for tiltaket fordi tiltaket berører allerede bebygd eiendom, endringene skal i hovedsak skje innendørs, og tiltakshaver har rettet seg etter anvisninger fra både fylkeskommunen og kommunen når det gjelder utendørs endringer. Eiendommen disponerer egen parkeringsplass og det er tinglyst gangadkomst på sti fra parkeringsplassen.

Naturmangfoldloven anses ikke å komme til anvendelse i denne saken med bakgrunn i at bryggen allerede er etablert og at det historisk sett har vært etablert et kaianlegg i tilknytning til bryggen.

Samlet sett mener kommunen at tiltaket og bruksendringen ikke fører til vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet ut over eksisterende forhold.