



HJELLUP FJORDBO AS
Hjelopveien 88
7120 LEKSVIK

Hjelopveien 90 - gbnr 237/5 - zip-line, Via Ferrata klatresti og glamping - dispensasjon

Vedlagt ligger areautvalgets behandling av sak 24/21.

Med hilsen

Anne Lise Sætre

ingeniør byggesak

Plan

Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no

Tlf: 95924148

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2021/456

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune

Postboks 23, 7101 RISSA

Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Ola Gunnar Hjellup



*Fantastiske
Fosen*

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
24/21	Arealutvalget	16.03.2021

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2021/456

Dato: 05.03.2021

Hjelopveien 90 - gbnr 237/5 - zip-line, Via Ferrata klatresti og glamping - dispensasjon

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra regulering-/planformål, samt byggeforbudet i strandsonen for å kunne etablere parkering, zip-line bane, Via Ferrata klatresti og tre glassigloer som omsøkt med følgende vilkår:
 - Den rike sump- og kildeskogen ved Gråberget må tas vare på.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28. Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, 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 kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Oppsummering:

Eiere av Hjelup Fjordbo søker om å få montere zip-line bane og klatresti, samt oppføre 3 glassigloer og etablere ny parkering i forbindelse med anlegget sitt.

Området er regulert, men deler av tiltaket faller utenfor reguleringsplanen, og der gjelder kommunedelplan for Blankbygda. Tiltakene fordrer dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, og byggeforbud innenfor områder avsatt til LNF-formål.

Saken har vært sendt på høring. Trøndelag fylkeskommune gir **faglig råd** om å avslå dispensasjonssøknaden da de mener at tiltaket er så omfattende at det kreves reguleringsplan for tiltaket. Klima- og miljøavdelinga hos Statsforvalteren viser til at det er registrert en lokalt viktig naturtype i nærhet av omsøkte tiltak, og ber om at det blir redegjort for på hvilken måte lokaliteten blir berørt.

I saken finnes både momenter som taler for og imot dispensasjon. Tiltakene er i seg selv små, men sammen utgjør de en viss størrelse. Ved å endre reguleringsplanen, kan den fungere som et oppdatert informasjonsverktøy. Etter vurdering kommer kommunedirektøren imidlertid fram til at ingen av hensynene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Næringshensynene vektlegges, da tiltaket er ledd i å styrke næringsgrunnlaget for Hjellup Fjordbo. Fordelene for tiltakshaver ved å få dispensasjon er i tillegg klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren anbefaler at dispensasjonen innvilges.

Saksutredning

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsformål *landbruk*, fra byggeforbud i LNF-område og byggeforbud i strandsonen. Det søkes dispensasjon for å kunne oppføre zip-line bane, Via Ferrata klatresti og legge til rette glamping, oppføring av 3 glassigloer. I tillegg skal det legges til rette for parkering.

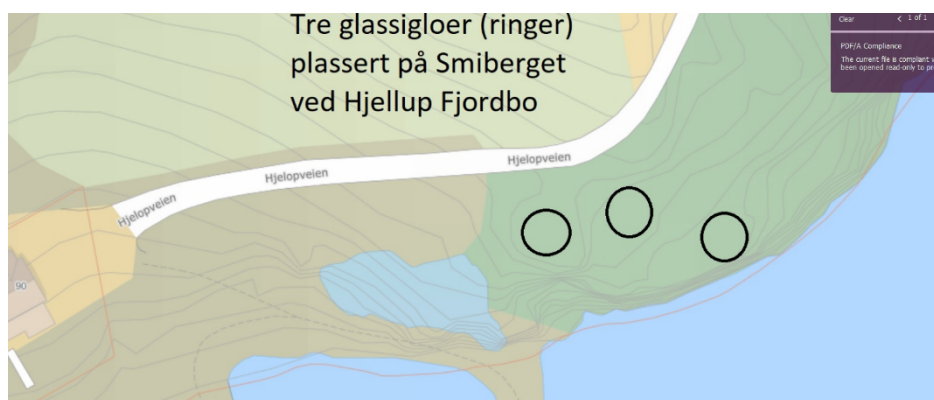
Det foreligger reguleringsplan for området – reguleringsplan for Hjellup Fjordbo, vedtatt i 2017. Utenfor reguleringsplanen gjelder kommunedelplan for Blankbygda, og her er området i sin helhet avsatt til LNF-formål.

Zip-line banen er tenkt plassert innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel, samt delvis innenfor landbruksformål i reguleringsplanen.

Via Ferrata klatresti er tenkt plassert innenfor frilufts- og landbruksformål i reguleringsplanen, samt innenfor LNF-formål i kommunedelplan for Blankbygda.

Parkering er tenkt ved et steinbrudd ved Hjelopveien, i kommunedelplan for Blankbygda avsatt til LNF-formål.

Glampingen, de 3 glassigloene er i hovedsak plassert innenfor område regulert til landbruk, og er også så vidt i berøring med LNF-formål i kommunedelplan for Blankbygda.



Figur 1 Kartutsnittet viser glassigloenes plassering ved Smiberget



Figur 2 Zip-line fra anlegget og fram til Gråberget. Kartutsnittet viser to ulike traseer.



Figur 3 Flyfoto som viser Via Ferrata klatresti rundt Smiberget

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at de områdene som tenkes benyttet ikke egner seg til jordbruk. Dette er også områder som ikke er tilgjengelig for allmennheten. Hensikten er å tilpasse driften og sikre inntjening for Hjellup Fjordbo AS i en vanskelig og endret markedssituasjon som følge av korona.

Naboers interesser anses ikke berørt som følge av tiltaket, og tiltaket fritas derfor fra nabovarslingsplikten jfr. plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd.

Høringsuttalelser

Saken har vært sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE). Alle sektormyndigheter har avgitt høringsuttalelse.

Statsforvalteren i Trøndelag viser til at kommunen i sin behandling må vurdere etter statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Landbruksavdelingen vurderer at tiltakene er såpass omfattende at det hadde vært en fordel med reguleringsplan. For øvrig slutter de seg til kommunens vurdering om at landbruksinteressene ikke blir vesentlig berørt.

Klima- og miljøavdelingen skriver at klatresti og glassigloer vil privatisere deler av strandsonen, men mener tiltaket også kan være positivt for mange, sett i en friluftssammenheng. De peker på at det ved Gråberget er registrert en lokalt viktig naturtype, rik sump- og kildeskog. Det bør vurderes på hvilken måte lokaliteten blir berørt.

Trøndelag fylkeskommune peker på at tiltaket vil være positivt for økt tilrettelegging for friluftsliv i området, men anser tiltakene som så omfattende at en åpen og god planprosess blir viktig. Videre skriver de at de omsøkte tiltakene ofte krever tilleggsfasiliteter slik som mulighet for lagring av utstyr, opplæringsløype, rydding av skog, sanitæranlegg osv. De anser at flere av tiltakene vil være permanente.

Til sist skriver de at tiltak som ikke er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, kan utløse krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Å innstille på dispensasjon i denne saken kan skape presedens, og ut fra en samlet vurdering vil fylkeskommunen gi **faglig råd** om å avslå dispensasjonssøknad og heller kreve reguleringsplan for tiltaket.

NVE viser til at området som nå søkes dispensasjon for tenkes etablert på bart fjell i dagen, men minner om at dersom det skal gjøres endringer som kan komme til å påvirke områdestabiliteten, vil det være behov for en geoteknisk vurdering før dispensasjonen kan innvilges. Deler av området omfattes også av aktsomhetskart for snøskred og steinsprang, og at det derfor må gjøres særskilte vurderinger før dispensasjon kan gis.

Tiltakshavere er gitt anledning til å komme med sine kommentarer til høringsuttalelsene. De peker på at tiltaket som omsøkes vil være forankret til fjell. Snøskred i dette området har aldri forekommet, og steinsprang anses ikke som en aktuell problemstilling for installasjonene. De viser til at områdene som skal benyttes vil bli mer tilgjengelig for allmennheten enn hva som er tilfellet i dag. Det understrekes at det vernede området øst for Gråberget ikke vil bli berørt av zip-line banen. Når det kommer til lagring av sikkerhetsutstyr og lignende, er dette planlagt i deler av eksisterende anlegg. Glassigloene er tenkt plassert slik at det gir minst mulig innsyn. Det betyr at mest mulig av vegetasjon mot veg og mellom igloene opprettholdes, men at noe må ryddes for å få plass, samt sørge for utsikt. Til sist skriver tiltakshavere at tiltaket, etter deres mening, vil være reversibelt.

Alle høringsuttalelsene og tiltakshavers tilsvaer er i sin helhet vedlagt saksframlegget.

Vurdering

Hensyn bak byggeforbud i strandsonen/ statlige planretningslinjer for forvaltning i strandsonen:

Formålet med planretningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Den berørte delen av Indre Fosen er i kart vist som område der det er **mindre press** på arealene.

For slike områder gjelder det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, og bygging her skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne saken finnes reguleringsplan for deler av området, og området framstår som bebygd fra før. Det finnes ingen spesielle friluftsimteresser som blir berørt, tiltaket vil heller bedre muligheten for å benytte området i friluftssammenheng. Glassigloene, zip-line banen og klatrestien vil kunne ses fra sjøsiden, men vi vurderer at tiltakene ikke vil virke sjenerende, sett i forhold til landskapet. Interesser knyttet til kulturminner eller natur blir ikke berørt som følge av tiltaket.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser. Som vurdert ovenfor, kan vi ikke se at allmenne interesser blir berørt i vesentlig grad.

Hensyn bak LNF-formål

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde. Et annet viktig hensyn bak forbud mot fradeling og bygging er å unngå oppstyking av jordbruksareal.

En konkret vurdering i denne saken viser at verken landbruks-, natur eller friluftslivsinteresser blir berørt som følge av tiltaket.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Søk i naturbase viser at det er registrert rik sump- og kildehog, en lokalt viktig naturtype, ved Gråberget. Dette er ifølge naturbase den eneste kjente forekomsten i Trøndelag hvor svartor danner tilnærmet strandhog. Her er også arten alm registrert. Alm er en sårbar art i sterk tilbakegang.

Tiltakshavere opplyser om at naturtypen ved Gråberget på ingen måte vil bli berørt av den planlagte zip-line banen. Det vil heller ikke oppfordres til klatring i trærne i området. Dette sikres gjennom vilkår i dispensasjonsvedtaket.

Kommunen kjenner ikke til at det finnes andre sårbare arter eller viktige naturtyper ut over den som er registrert. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at tiltaket ikke medfører vesentlig fare for presedens. Tiltaket kommer derfor ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader dersom vilkår satt i dispensasjonsvedtaket følges.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Vurdering i forhold til fare for snøskred:

Kommunen har foretatt en konkret vurdering av risikoen for snøskred i området, og konkluderer med at det ikke er reell skredfare som det bør hensyntas. Området er skogkledd, og vegetasjonen vil bidra til å redusere faren for snøskred ytterligere. Dette er et kystnært, snøfattig område. Det er ingen historisk dokumentasjon eller annen kunnskap som tilsier at skred er et aktuelt scenario. Lokalkunnskap og vurdering av de faktiske forhold ligger til grunn for kommunens konklusjon.

Vurdering i forhold til fare for steinsprang:

Steinsprang anses ikke for å være en aktuell problemstilling. Dette med bakgrunn i installasjonenes plassering.

Vurdering i forhold til jord- og kvikkleireskred:

Det er opplyst om at tiltakene som tenkes etablert skal forankres til fjell, og det vurderes derfor at sikkerheten er tilstrekkelig.

Plan- og bygningsloven § 12-1. Reguleringsplan.

Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. Dette kan være aktuelt for tiltak som plasseres i sårbare områder med f.eks. særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller på annen måte har særlig vernekarakter.

Vår vurdering er at eksisterende reguleringsplan ideelt sett burde vært endret, slik at den vil kunne fungere som et oppdatert informasjonsverktøy. Når vi i denne saken kommer fram til at ingen allmenne interesser blir berørt i vesentlig grad, og at tiltakene i seg selv anses for å være beskjedne, vurderer vi at tiltakene allikevel kan gjennomføres gjennom dispensasjon.

Dispensasjon

Til plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

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

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

Trøndelag fylkeskommune har uttalt seg negativt i saken, og anbefaler kommunen å kreve at gjennomføring av tiltaket skjer gjennom regulering. Kommunen vurderer at ingen av hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Området framstår som bebygd og ingen allmenne interesser vurderes berørt. Tiltaket vil derimot være med på åpne tilgangen i strandsonen, og sett i friluftssammenheng vil tiltaket virke positivt.

Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakene vil være med å tilpasse driften og sikre inntjening for Hjellup Fjordbo i en vanskelig og endret markedssituasjon som følge av korona. Vi kan ikke se at tiltaket vil føre til vesentlig ulempe, ut over at reguleringsplanen ikke vil fungere som et oppdatert informasjonsverktøy. Etter en samlet vurdering kommer kommunedirektøren fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og det tilrådes av dispensasjonen innvilges.

Vedlegg

- 1 Hjelopveien 90 - gbnr 237/5 - søknad om dispensasjon
- 2 Kart, glassigloer
- 3 Glassigloer
- 4 Kart, zip-line
- 5 Bilde med tegning, Via Ferrata
- 6 Tilbud, Zip-line og Via Ferrata
- 7 Parkeringsplass
- 8 Hjelopveien 90 - gbnr 237/5 - dispensasjon - uttalelse

- 9 Hjelopveien 90 - gbnr 237/5 - dispensasjon - uttalelse
- 10 Hjelopveien 90 - gbnr 237/5 - dispensasjon - uttalelse
- 11 Hjelopveien 90 - gbnr. 237/5 - dispensasjon - tilsvaer til høringsuttalelser

Saksprotokoll i Arealutvalget - 16.03.2021

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra regulering-/planformål, samt byggeforbudet i strandsonen for å kunne etablere parkering, zip-line bane, Via Ferrata klatresti og tre glassigloer som omsøkt med følgende vilkår:
 - Den rike sump- og kildeskogen ved Gråberget må tas vare på.