

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
68/17	Arealutvalget Rissa	19.12.2017

Saksbehandler: Stian Fallrø

**BYGGESAK - NORDFJORDVEIEN 37 - GBNR. 170/8 - BRYGGE -
BRUKSENDRING - DISP. KOMMUNEPLANENS AREALDEL & PBL §1-8**

Vedlegg

- 1 Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge - bruksendring - søknad om tillatelse til tiltak
- 2 Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge - bruksendring - uttalelse
- 2 Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - bruksendring - ombygging av brygge - Nordfjordveien 37 - Rissa 170 8
- 3 Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge - bruksendring - uttalelse
- 4 Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge - bruksendring - uttalelse
- 5 170/8 - presentasjon om reiselivsprosjekt
- 6 170/8 - kart/bilder
- 7 170/8 - tegninger
- 9 Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge - bruksendring - klagebehandling - Fylkesmannen opphever kommunens vedtak
- 10 Målebrevskart

Sakens bakgrunn og innhold:

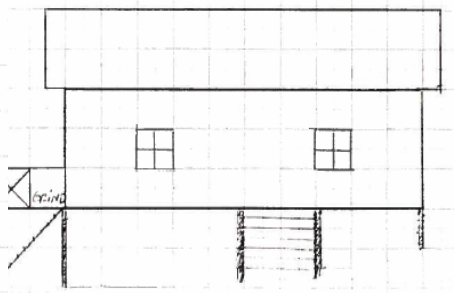
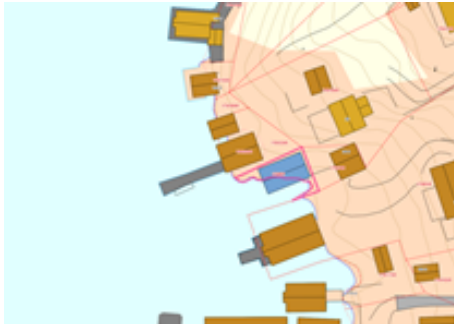
Saken ble lagt frem til arealutvalget i Rissa kommune 04.11.16. Det ble bestemt å avvente behandlingen av saken inntil alle naboer hadde fått nabovarsel. Saken ble behandlet i arealutvalget 28.11.16, hvor det ble fattet et vedtak om å gi dispensasjon jf.PBL §19-1 for bruksendring fra brygge til rorbu som omsøkt på eiendommen gbnr. 170/8 med noen vilkår.

Rissa kommune mottok klage på vedtaket dat. 14.12.16. Klagen gikk ut på at eiendomsforholdene utenfor gbnr. 170/8 ikke var avklart. Klagen ble behandlet 02.02.17 av arealutvalget i Rissa kommune, og saken ble deretter oversendt til Fylkesmannen 14.02.17 for sluttbehandling av saken.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i et brev mottatt 14.06.17 med bakgrunn i at det ikke er dispensert fra plan- og bygningslovens §1-8.

Rissa kommune har mottatt en ny søknad om bruksendring av eksisterende brygge til rorbu for utleie. I tillegg søkes det om noe fasadeendring av eksisterende brygge på eiendommen gbnr. 170/8. 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 søkes om dispensasjon fra dette plankravet, jf. Plan- og bygningsloven §19-1.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, tiltak innenfor 100-meters beltet mot sjø.



Som begrunnelse for

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 beskjednen 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.

dispensasjon:

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 foreliggende 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

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Kystverket.

Uttalelsene fra de ulike myndigheter ligger vedlagt i sin helhet.

Utdrag fra Kystverkets brev:

Siden havna fremdeles har en viss grad av næringsaktiv, har Kystverket motforestillinger til foreslåtte omdisponeringer. Vi anser ikke tiltaket å være i tråd med intensjonen bak havneutbyggingen i Råkvåg og endringer i fiskerinæringen skjer raskt, slik at havner som er inaktive eller har lav grad av næringsaktivitet i dag, kan bli omfattet med stor aktivitet på grunnlag av den innrettede infrastrukturen som ligger klar til bruk for fiskeriene. Kystverket vil i slike saker ta hensyn til yrkesfiskere og den bruken som havna er etablert for. Herunder skjeler man til antall registrerte fiskere, fiskeriregistrerte båter og hvorvidt disse benyttes til næringsfiske m.m. Kystverket har til hensikt å akseptere at naust blir brukt som fiskeriredskapsbod.

Begrunnelsen for at rorbuer/fritidsboliger/utleiehytter er uønsket i selve fiskerihavna er todelt. Bruk av arealene til slike formål er ikke i tråd med intensjonen for statlig tilrettelegging og finansiering av fiskerihavner. Derneft at slike havner er bygget for fiskefartøy med tilhørende fiskerirelatert virksomhet og at Kystverket ikke har ansvar for å tilrettelegge for fritidsboliger/utleiehytter i statlige fiskerihavner. Søknaden er av Kystverket vurdert opp mot formålet i havne- og farvannsloven og særlig momentet om ferdselsmessige hensyn på sjøen. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak er til hinder for ferdsel i området og er ut ifra ferdselsmessige hensyn innstilt på at det kan gis de nødvendige dispensasjoner.

Etter en samlet vurdering kan Kystverket akseptere at kommunen gir de nødvendige dispensasjoner for å imøtekomme tiltakssøknad på gnr.170, bnr.8 i Rissa kommune.

Utdrag fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune brev:

Det må settes høye krav til en mulig dispensasjon fordi dette er et regionalt prioritert kulturmiljø jf. fylkeskommunens regional plan for kulturminner.

Kommunen må sette vilkår om at viktige fasadelementer må utformes i samråd med regional kulturminneforvaltning. Dette innebærer krav til nøyaktige kopier av originale deler og utforming av porten mot sjøen. Glassåpningens ramme i gavlvæggen mot sjøen skal ha samme farge som panelet og plasseres i samråd. Dette innebærer trolig endringer i allerede gjennomførte tiltak som manglet/mangler godkjenning jf. fylkesmannens vedtak. Bruksendringen som er omsøkt må derfor vurderes nøye i forhold til konsekvenser for bevaringen av det historiske sjøhusets og kulturmiljøets karakter og uttrykk. Dette gjelder også vurdering av fare for presedens i forbindelse med andre sjøhus i miljøet og nybygg i strandsonen. Unntaket må være at bruksendringen sikrer at dette kulturminne bevares gjennom ny bruk. Hvis ikke vilkåret om bevaring av det historiske uttrykket kan oppfylles råder vi kommunen å avslå søknaden.

Utdrag fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag brev:

Miljøvern: Fylkesmannen har ingen merknader til omsøkte tiltak knyttet til miljøvern.

Etter plan- og bygningsloven § 12-1 skal kommunestyret sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstilltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser. For gjennomføring av større bygge- og anleggstilltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Fylkesmannen minner om at det er kommunen som i utgangspunktet skal vurdere om tiltaket omfattes av reguleringsplikten som fremgår av pbl § 12-1 eller av kommuneplanens arealdel. Dette gjøres etter at saken har vært opplyst gjennom en høring. Der kommunen kommer til at tiltaket utløser en reguleringsplikt skal det i utgangspunktet mye til for å kunne dispensere fra en slik plikt.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til ovennevnte merknader og fraråder at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det er i tillegg kommet merknader fra nabo gbnr. 170/320 til det omsøkte tiltaket. Merknadene er vedlagt som vedlegg i saken. Oppsummert går merknadene ut på at grensen ut i sjø ikke er avklart.

Vurdering:

Fasadeendring:

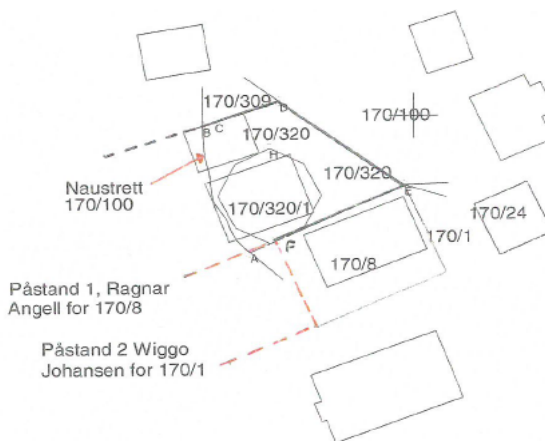
Som Sør-Trøndelag Fylkeskommune (STFK) skriver i sin uttalelse, så er utformingen av fasadelementer viktig og det kan være aktuelt å kreve nøyaktige kopier av originale deler og utforming. Tiltakshaver er opptatt å bevare bryggens karakter og uttrykk så original som mulig. Tiltakshaver har tidligere vært i dialog med STFK for veiledning av utformingen. Det anbefales at tiltakshaver gjenopptar kontakten med STFK for innspill til hvordan dette kan gjøres på best mulig måte, også med tanke på ivareta brannsikkerheten og tilgjengeligheten.

PBL §1-8 og oppføring av kai:

Søknaden omfatter også oppføring av en veranda/kai. Tiltakshaver har søkt om dette tiltaket tidligere også. Nabo eier av gbnr 170/320 har levert merknad til dette, hvor han anfører at tiltakshaver har bygget på annen manns eiendom. Kommunen har vært på grensepåvisning av eiendomsgrensene til gbnr 170/8.

Påstandene fra hver av partene om hvor grensene for 170/8 ligger er tinglyst. Se utsnitt av tinglyst målebrev fra 2012. I følge søknaden er dybden på omsøkt kai 3 meter fra vegg på brygge. Uavhengig av

hvilken påstand som er riktig, mener kommunen at det omsøkte kaianlegget vil være innenfor tomtearealet som tilhører gbnr. 170/8 og at tiltaket ikke kommer i berøring med eventuell naboeiendom foran brygga gbnr 170/8.



Ut ifra historiske bilder under (1965), så kan man se at det har vært oppført et kaianlegg i tilknytning til omsøkte tiltaket tidlige



Bilder fra nyere tid over (2010 og 2014), viser at kaianlegget på bildet fra 1965 ikke eksisterer. Hva som har skjedd siden 1965 da bildet ble tatt, er det ikke redegjort for i søknaden. Som tiltakshaver skriver i søknaden, vil etablering av kai være på lik linje med de øvrige bryggeeiendommene i området. Med tanke på det historiske bildet og at det allerede er etablert ulike former for kaianlegg på de nærliggende bryggene, anses tiltaket ikke å medføre at hensynet til strandsonen settes vesentlig til side. Strandsonen anses ikke å bli vesentlig mer privatisert enn gjeldende forhold. Tiltaket anses heller ikke å medføre vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Det kan derfor være mulig å kunne gi dispensasjon fra PBL. §1-8. I følge Kystverkets uttalelse, så kan ikke de se at omsøkte tiltaket er til hinder for ferdsel i området og er etter en samlet vurdering positiv til tiltaket.

Bruksendring og dispensasjon fra krav til å utarbeide reguleringsplan:

Det må anses 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 og 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 nok så 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 på en god måte. Tiltakshaver har vært lydhør for innspill til utforming som har blitt gitt både fra fylkeskommunen og fra kommunen. Samlet sett mener 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.

Oppsummering:

Saken har vært opp til behandling tidligere og det har blitt fattet vedtak om å gi dispensasjon fra plankravet. I tillegg har det blitt gjort vedtak på oppføring av kai/veranda. Tiltakshaver har i samråd med både STFK og kommunen blitt veiledet i utformingen av denne kai/verandaen, slik at man kunne ivareta den kulturelle og funksjonelle utformingen. Tiltakshaver har etter at vedtaket ble fattet igangsatt den videre prosessen og startet opp ombyggingen samt fasadeendringene som omsøkt. Dette gjør at saken i utgangspunktet er ikke-reversibel. Tiltakshaver har hele tiden vært opptatt av å kunne bevare bryggen på best mulig måte og har hele tiden hatt som intensjon å kunne fremstå som en del av kystmiljøet i Råkvåg. Det anbefales at det gis dispensasjon til det omsøkte tiltaket. For å imøtekomme gjeldende lovverk, har tiltakshaver engasjert byggmester som står som ansvarlig søker for tiltaket. Det ikke er anledning til å søke om personlig ansvarsrett som selvbygger for tiltak som skal brukes i næringssammenheng.

Tiltaket berører allerede bebygd eiendom. Brygga ha hatt kai tidligere, og utforming av omsøkt kai er nøye diskutert med fylkeskommunen. Kommunen mener det er forholdsvis kurant å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 både til bruksendring, fasadeendring og kai. Kommunen legger vekt på at bruksendring bidrar til å sikre brygga gjennom ny bruk.

Rådmannens innstilling:

Rissa kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-1 dispensasjon for bruksendring fra brygge til rorbu for utleie, oppføring av kai/veranda, samt gjennomføring av fasadeendring er på eiendommen gbnr. 170/8 som omsøkt. Rissa kommune

gir også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 til det omsøkte tiltaket. Tillatelsene gis på følgende vilkår:

- Fasadeendringene bør utføres etter veiledning fra STFK, for å sikre at kulturmiljøets karakter og uttrykk blir ivaretatt i området. I tillegg for å bevare bryggens kulturminne.
- Etter plan- og bygningsloven § 27-1: *Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.*

Det må sendes inn søknad om tilknytning til vann.

- Etter plan- og bygningsloven § 27-2: *Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.*

Det må sendes inn søknad om tilknytning til avløp.

- Det må sendes inn erklæring om ansvarsrett i forbindelse med arbeidet for tilknytning av vann og avløp.

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket anses ikke å medføre at hensynet til reguleringsplanen eller pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket får heller ikke vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Til orientering minner vi om følgende:

- *Alt arbeid skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.*
- *Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer.*
- *Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-1.*
- *Bygningen eller del av den må ikke brukes til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.*

Saksprotokoll i Arealutvalget Rissa - 19.12.2017

Behandling:

Einar Lyshaug er inhabil pga forretningsmessige forhold til tiltakshaver.

Eivind Myklebust er inhabil pga nær familie til tiltakshaver.

Vara er ikke innkalt. Utvalget er ikke vedtaksfør. Saken må utsettes til neste møte.

Endelig vedtak:

Utvalget er ikke vedtaksfør pga inhabilitet for to av medlemmene. Saken utsettes til neste møte i utvalget.