

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
71/17	Arealutvalget Rissa	19.12.2017

Saksbehandler: Stian Fallrø

GBNR. 170/309 - UTHUS MED LANDGANG - DISP. FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Vedlegg

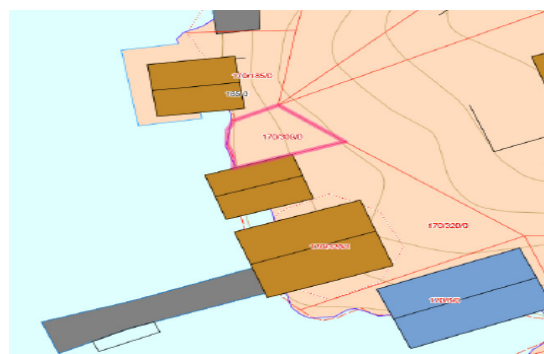
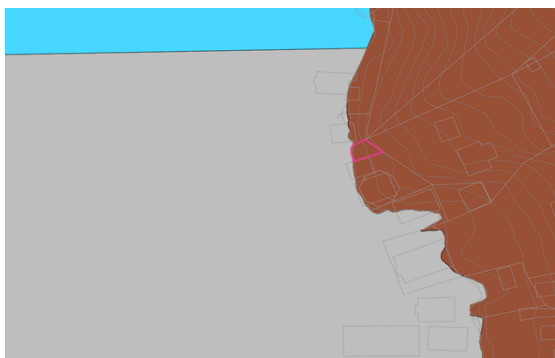
- 1 Gbnr. 170/309 og 170/320 - Wiggo H. Johansen - søknad om oppføring av sjøhus/uthus med brygge. Søknad om dispensasjon
- 2 Merknader naboer
- 3 Gbnr. 170/309 og 170/320 - Wiggo Johansen - uthus med brygge - klagebehandling - Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak

Sakens bakgrunn og innhold:

Rissa kommune mottok i 2015 en søknad om dispensasjon på oppføring av sjøhus med flytebrygge på ca. 30m²BYA på eiendommen gbnr. 170/309. Saken ble den gang ikke forelagt de berørte myndigheter, men henviste til behandlingen av samme sak i 2008. Søknaden om dispensasjon ble avslått med begrunnelse om at det ikke var noe vesentlig nytt siden sist byggesøknaden ble behandlet (2008). Rissa kommune mottok klage på vedtaket om avslag på søknaden om dispensasjon for oppføring av sjøhus og brygge, og klagebehandlet saken i Rissa HLTM utvalget. Det ble vedtatt å opprettholde vedtak om avslag og at klagen ikke skulle tas til følge.

Saken ble sendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for sluttbehandling, hvor Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak (se vedlegg 3).

Rissa kommune har igjen mottatt søknad om oppføring av naust/uthus med landgang på 30,4m² BYA/60,8 m² BRA på eiendommen gbnr.170/309. Det søkes om dispensasjon jfr. Plan- og bygningsloven §19-1. Eiendommen er avsatt til senterområde i kommuneplanens arealdel, mens sjøgrunnen er avsatt til offentlig havn.



Dispensasjonssøknaden ble begrunnet i søknaden fra 2013, og er lagt med som vedlegg i den nye byggesøknaden (se vedlegg 1).

Det foreligger merknader til søknaden. Disse finnes vedlagt (se vedlegg 2).

Saken er forelagt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Kystverket og Sør-Trøndelag Fylkeskommune. Det er ikke mottatt merknader fra Kystverket.

Fylkesmannen har følgende uttalelse:

Tiltaket ligger innenfor områder i kommuneplanens arealdel som har formålene «senterområde» og «offentlig havn». Fylkesmannen vurderer søknaden å være i henhold til formål i kommuneplanens arealdel.

Fra tilhørende bestemmelser til kommuneplanens arealdel:

Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Jfr. PBL § 20-4, annet ledd pkt. a. I henhold til jordlovas § 2, annet ledd skal jordlova fortsatt gjelde for utbyggingsområdene inntil reguleringsplan er vedtatt.

Fylkesmannen vurderer at tiltaket krever dispensasjon fra disse bestemmelsene da området ikke inngår i 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.

Hvis kommunen velger å dispensere fra krav om regulering anbefaler Fylkesmannen at tiltaket sees i sammenheng med eksisterende bygningsmasse slik at bygningskropp trekkes inn på linje med nabobygninger.

Samfunnssikkerhet.

Vi minner om at det bør foretas en vurdering av stormflo ved ekstremvær og generell havnivåstigning. I veiledning til Teknisk forskrift (TEK 10), kapittel 7 redegjøres det for betydningen av klimaendringer med nærmere bestemmelser i forhold til naturpåkjenninger. For oppdaterte tall på stormflo og havnivåstigning viser vi til ny veileder på havnivåstigning og stormflo utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Det gjøres oppmerksom på at området er avmerket med høy aktsomhet for radon. Vi viser til byggt teknisk forskrift (TEK 10) § 13-5 og Direktoratet for byggkvalitet sin veiledning til forskriften som finnes på deres nettsider. Vi gjør oppmerksom på at sikring mot radon i bolig for varig opphold både omfatter boliger og fritidsboliger.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til ovennevnte kommentarer og har ingen ytterligere merknader.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune har følgende uttalelse:

Slik saken presenterer seg har søker sendt inn nesten samme plantegninger og samme plassering av sjøhuset. Det er ikke lenger tegnet noe flytebrygge foran. Det er noen vinduer i fasaden som har fått en annen utforming. Det er alt for mange vinduer/åpninger til å betegne det omsøkte bygget som et tradisjonelt sjøhus. Det er for vår del ikke mulig å tolke tegningene som en ny søknad som følger vedtaket fra fylkesmannen. Dette også på grunn av kvaliteten til tegningsmaterialet.

Vi viser videre til tidligere innspill til søker, forhåndskonferansen med kommunen og senere oss. Slik plassering og utforming er laget i fornyet søknad oppfyller søknaden ikke krav formulert i fylkesmannens vedtak, og er ikke i samsvar med kommunens og våre avtaler etter forhåndskonferansene. Omsøkte sjøhuset er i tillegg feil visualisert som vedlagte innmåling viser. Bygningen vil fremstå betydelig større enn «fotomontasen» ønsker å redegjøre for. Bare en gjenreising av historiske sjøhus til en bruk som fremmer kulturmiljøet kan være en grunn til å dispensere. Formålet fritidsfiske som søker bruker som argument kan drives fra en større båt kombinert med en mindre fiskebåt fortøyd på stedet i sesongen.

Konklusjon

Vi ser ikke noen samfunnsrelevant grunn til å dispensere fra gjeldende overordnet plan og krav i gjeldende lovgivning /forskrift for dette området.

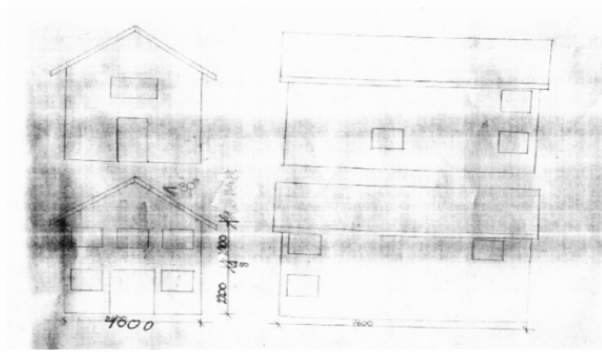
Vi fraråder at det gis dispensasjon. Søknaden er så godt som lik tidligere søknad som har fått endelig avslag fra fylkesmannen. Råkvåg som helhetlig kulturmiljø bør prioriteres og bevaring sikres gjennom ny reguleringsplan for hele vågen. Vi ber om å bli orientert om videre saksgang.

Vurdering:

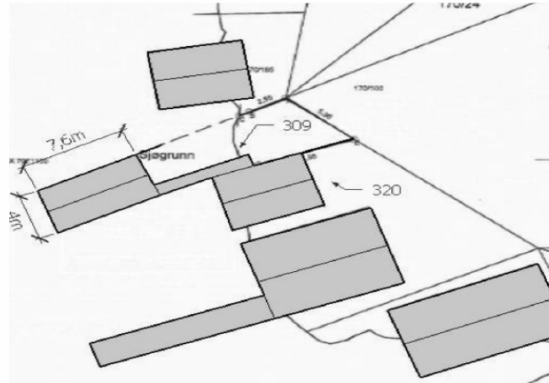
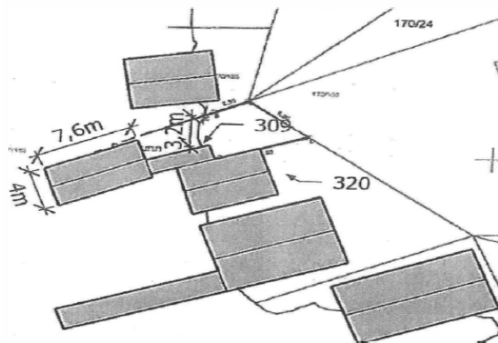
Byggesøknaden inneholder bl.a. et vedlegg med dispensasjonssøknad med begrunnelse fra 2013. (disp.søknaden datert 23.04.13, Rissa kommune mottok denne 24.04.15) Ut i fra innsendte byggesøknad refererer tiltakssøker til dispensasjonssøknaden og dens begrunnelse. Sakens vurdering legger til grunn dispensasjonssøknaden som tiltakssøker refererer til.



Tegninger byggesøknad 2017



Tegninger byggesøknad 2015



Både representanter fra Rissa kommune og Sør-Trøndelag Fylkeskommune har vært i dialog med tiltakssøker vedrørende bl.a. utforming og plassering av det omsøkte tiltaket, i forhold til tidligere søknad fra 2015. Ut ifra mottatte byggesøknad kan man ikke se at denne inneholder vesentlige endring i forhold til tidligere mottatte byggesøknad, med unntak av at i mottatte situasjonskart er plasseringen av sjøhuset trukket lengre mot land.

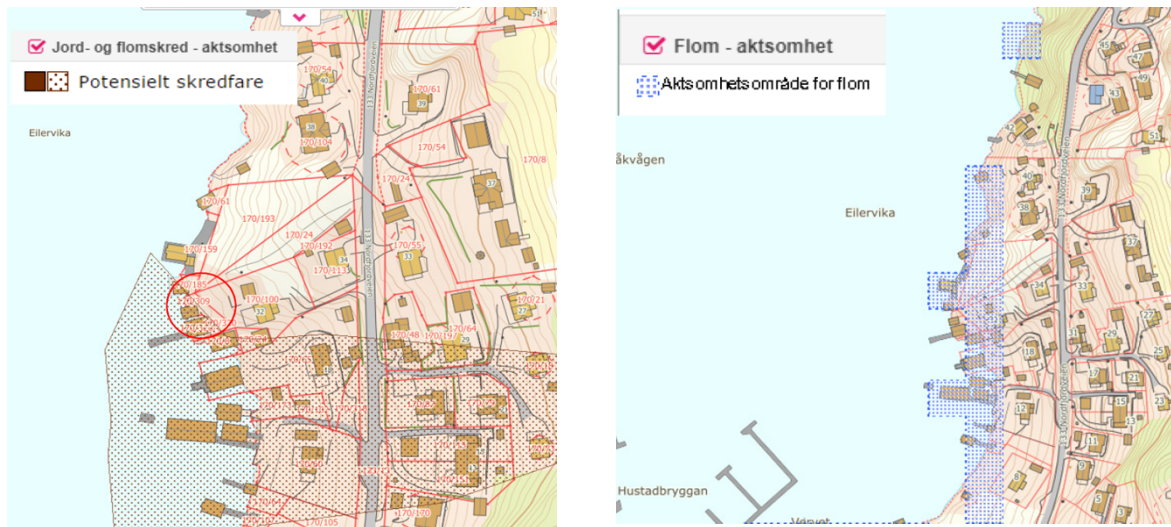
Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres i henhold til dette:

- *Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)*
Det er av artskart og naturbase ikke funnet naturtyper eller arter som i vesentlig grad blir berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.
- *Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)*
Dette prinsippet kommer ikke til anvendelse i denne saken.
- *Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)*
Området framstår som utbygd, og kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke fører til belastning på særlige økosystemer. Dette prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse i denne saken.
- *Naturmangfoldlovens § 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.

- *Naturmangfoldlovens §12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*
Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.



(Kildehenvisning: <http://www.miljostatus.no/kart/>)

Tiltaket ligger i et område med potensiell skredfare og markert som et aktsomhetsområde for flom. Det er gjort en vurdering av stormflo ved ekstremvær og generell havnivåstigning. Denne viser at man kan i løpet av et 20 års perspektiv kan forvente at en stormflo vil inntreffe med ca. 207cm over middelvann. Det er estimert at havnivået vil stige med ca. 52cm innen år 2100. Ut ifra innsendte tegninger har tiltakshaver angitt en gesimshøyde på 4500mm + 1400mm opp til møne. Tiltakets høyde over kartnull er ikke opplyst i søknaden, men må i tilfelle dokumenteres før det kan gis igangsettingstillatelse.

Vurdering etter PBL §1-8 (forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag):

Ut ifra innsendte tegninger og situasjonskart, er det gjort en vurdering ut i fra området tiltaket ønskes plassert. Det som taler for å kunne gi dispensasjon fra PBL §1-8, er at det omsøkte tiltaket er i et område hvor det allerede eksisterer bebyggelse.

Det som taler imot det omsøkte tiltaket, er faren for presedens ved nybygging langs sjø.

Rissa kommune mener det kan dispenseres fra pbl § 1-8 da området allerede er bebyggt, og det omsøkte tiltaket isolert sett ikke vil føre til at allmennheten utestenges fra området.

I en merknad mottatt fra en av naboene (se vedlegg), er det vedlagt en tinglyst rettighet til båtopptrekk på denne eiendommen. Kommunen er kjent med at det foreligger rettighet til båtopptrekk på søkers eiendom. Det er vanskelig for kommunen å vurdere om det omsøkte prosjektet vil gi rettighetshaverne mulighet til å utøve sine rettigheter til båtopptrekk, eller om det vil hindre at rettigheten kan utøves. Kommunen registrerer at dette er en problemstilling, men legger ikke avgjørende vekt på dette i vurderingen av saken.

Vurdering av dispensasjon fra kravet om reguleringsplan:

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.

Dette er tredje gang tiltakshaver søker om byggetillatelse og/eller dispensasjon til å bygge sjøhus på denne tomta. Søknad nr 2 ble avgjort ved at Fylkesmannen i brev datert 25.04.2016 stadfestet Rissa kommunes vedtak om å avslå dispensasjon. Etter dette avslaget har Rissa kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune forsøkt å veilede tiltakshaver til å prosjektere en bygning som eventuelt kan gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan. Tiltakshaver har igjen søkt om dispensasjon for samme bygning. Kommunen kan ikke se at tegninger innsendt nå er vesentlig annerledes enn tegningene som ble innsendt ifm søknad nr 2. Det er heller ikke andre forhold som har endret seg siden søknad nr 2 ble behandlet. Rissa kommune opprettholder derfor vurderingen at det ikke kan gis dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanens arealdel om krav til å utarbeide reguleringsplan før søknad om byggetillatelse. Kommunen mener fortsatt at omsøkte bygning avviker for mye i utseende i forhold til omkringliggende, eldre bebyggelse, samt at omsøkte plassering av bygget kan ha konsekvenser for omkringliggende, eldre bebyggelse til at man kan tilrå dispensasjon fra plankravet. Sør-Trøndelag fylkeskommune støtter denne vurderingen.

Rissa kommune mener at søker ikke har synliggjort tilstrekkelige fordeler i dispensasjonssøknaden. Vurderingene som kommunen har gjort nå, samt vurderingene som ble gjort sist gang saken ble behandlet, legges til grunn for vurderingen i denne saken.

Vurderingene som ble gjort sist gang saken ble behandlet:

Slik administrasjonen ser det er det ikke gjort vesentlige endringer på bygget i forhold til tidligere. Bygget ser ut til å være 60 cm smalere enn opprinnelig sjøhus. Endringer for øvrig er ikke synliggjort i søknaden. Det refereres til tidligere vurderinger som vises under:

Opprinnelig behandling:

Tiltakshaver sier at anlegget er realitetsbehandlet i kommunen tidligere og at det bør gis tillatelse nå når alle formaliteter er i orden. Man er imidlertid av den oppfatning at det foreligger nye opplysninger som medfører at ny vurdering av søknaden er nødvendig. Det er i brev av 17.01.2008 fra Rissa kommune bedt om eksakt plassering av tiltaket innenfor eiendomsgrensen til naustområdet. Tiltakshaver har pr. dags dato ikke vedlagt slik dokumentasjon med den begrunnelse at han ikke innehar kompetanse for dette, og vurderingen må derfor baseres på vedlagte kart og tegninger samt befaringsnotatet. Det foreligger dom på at Petter Larsen og Johan Hammer har båtopptrekk på gbnr. 170/1. Det må forutsettes at det i praksis må være i tilknytning til de aktuelle naustene. Altså skal det være plass til 2 båtopptrekk på gbnr. 170/1 nå 170/309. Tomta i sjøkanten er ca 4,5 meter bred, hvilket betyr at arealet for bygningstekniske tiltak er svært begrenset. I og med at det ikke foreligger tegninger hvor landfestet er målsatt finner man det vanskelig å vurdere om omsøkte tiltak får plass. Det er kommet inn skisser med flere alternativer hvor tiltaket er forsøkt plassert. Tiltakshaver har kjøpekontrakt på restarealet på gbnr. 170/1 og hevder derfor at tiltaket kan gå over eiendomsgrensen i sjøen sør for grensen til bnr. 309. Dette er i og for seg riktig hvis HLTM velger å gi dispensasjon for fradeling av restarealet. Men tiltak bør likevel ikke plasseres slik at atkomst til naustrettighet, for i dette tilfellet Johan Hammer, vanskeliggjøres.

Klagebehandling:

Det medfører riktighet at Rissa kommune i 2001 fattet vedtak om oppføring av brygga slik den i dag er omsøkt. Vedtaket ble opphevet av fylkesmannen. Uansett så er dette vedtaket ugyldig med bakgrunn av fylkesmannens omgjøring av vedtak.

Det er 7 år siden dette vedtaket ble fattet, og man har etter dette fått en dom på de rettigheter i forhold til atkomst, båtoppsett og grenser i området. Dette anses som nytt i saken. Videre må man regne med at praksisen i kommunene kan endre seg på 7 år. Dette kan være med bakgrunn i uheldige erfaringer fra lignende saker samt nye retningslinjer fra departementet. Blant annet ønsker fylkesmannen og Rissa kommune å reduseres antall flytebrygger og småbåthavner og samle disse i større og færre anlegg. I forhold til om båtopptrekk for nabonaustene kan kombineres med omsøkte tiltak har kommunen vurdert dette tidligere. Det kan i teorien tenkes at samme båtoppsett kan brukes av alle de tre partene, og det kan kanskje sies at fleksibiliteten som dette krever må kunne forventes.

Likevel er det uvanlig trangt mellom arealene her, og å presse inn omsøkte tiltak anses derfor ikke forsvarlig. Dette også med tanke på om en gangatkomst og sjøverts atkomst vil være tilstrekkelig for gjennomføring av tiltaket. Man vil i utgangspunktet ikke påstå at prosessen og kostnadene med å få atkomst til eiendommen er bortkastet selv om det blir gitt avslag på søknad om brygge. Tiltakshaver har fått fradelt eiendom som kan brukes til oppsett av båt eller lignende, hvilket man vil tro er hensiktsmessig i og med at han har fritidsbolig i umiddelbar nærhet. Men å presse inn et relativt omfattende anlegg som omsøkt anses ikke forsvarlig verken i forhold til estetikk eller de private rettigheter i området. En tillatelse vil også skape presedens for hva som kan tillates langt ut over marbakken – en situasjon som kommunen ikke ønsker. For det må sies at mesteparten av anlegget faktisk ligger utenfor marbakken.

Det må i tillegg presiseres at Rissa kommune ikke har gitt dispensasjon for anlegging av flytebrygger de siste 8 årene annet enn i næringssammenheng.

I tillegg er uttalelsene fra Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune tatt med i vurdering og synliggjort. Jf. Plan- og bygningsloven §19-2 «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 dispensasjonssøknaden.»

Totalt sett vurderes at fordelene ikke er klart større enn ulempene med det omsøkte tiltaket. Rissa kommune mener at det omsøkte bygget kan ha negative konsekvenser for omkringingliggende eldre, bebyggelse, og for Råkvåg som kulturmiljø, og kommunen mener det ikke kan dispenseres fra kravet om at det må utarbeides reguleringsplan.

Oppsummering:

Det anbefales å ikke gi dispensasjon i saken.

Rådmannens innstilling:

Rissa kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i kommuneplanens arealdel avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av sjøhus med landgang eiendommen med gbnr. 170/309.

Begrunnelse for avslag:

- Kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra dens bestemmelser.
- Det er ikke synliggjort nye elementer fra tiltakssøker som ikke er blitt vurdert og behandlet tidligere. Det er derfor ikke noe som tilsier at det bør gis dispensasjon i saken.

Saksprotokoll i Arealutvalget Rissa - 19.12.2017

Behandling:

Ingen nye forslag.

Endelig vedtak:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.