



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/504

Dato: 23.04.2018

Byggesak - Stillbergbrygga - gbnr. 170/255 - brygge - bruksendring

Rådmannens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 til det omsøkte tiltaket for bruksendring fra brygge til rorbu for utleie, oppføring av kai/veranda, samt gjennomføring av fasadeendring er på eiendommen gbnr. 170/255 som omsøkt. Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- Fasadeendringene utføres etter veiledningen som er gitt fra Fylkeskommunen, for å sikre at kulturmiljøets karakter og uttrykk blir ivaretatt i området.
- Tiltaket utføres i henhold til innsendte tegninger.
- Oppdatert situasjonskart må sendes inn til kommunen.
- Erklæring om ansvarsrett for de ulike fagområdene må foreligge ved innsending av søknad om igangsetting.
- En oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Begrunnelse for dispensasjon:

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

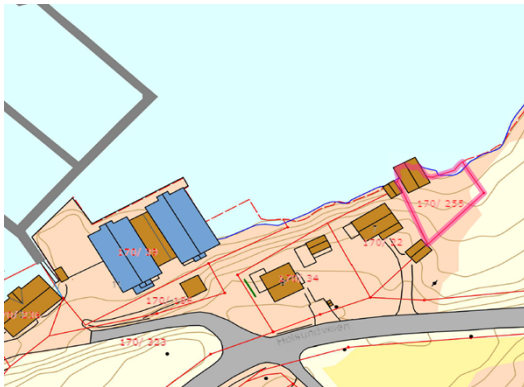
Oppsummering:

Det anbefales at det gis dispensasjon til det omsøkte tiltaket.

Tiltaket berører allerede bebygd eiendom. Brygga har hatt en form for stige/festeanordning tidligere. Kommunen mener det er forholdsvis kurant å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 både til bruksendring, fasadeendringen og oppføring av veranda/ kai. Kommunen legger vekt på at bruksendring bidrar til å sikre brygga gjennom ny bruk.

Saksutredning:

Rissa kommune mottok en byggesøknad på bruksendring fra naust til rorbu for utleieformål i oktober 2017, samt noe fasadeendring, kai utbyggingen /veranda og tilbygg på inngangsparti. Eiendommen ligger i et område hvor formålet er definert som «senterområde» i kommuneplanens arealdel. Saken ble sendt over til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag Fylkeskommune (STFK) og Kystverket for uttalelse den gangen. I en uttalelse fra STFK forelå det en viss skepsis til tiltaket i forhold til at tiltaket berører et regionalt prioritert kulturmiljø (Råkvåg). Tiltakshaver og STFK og senere Trøndelag fylkeskommune har i etterkant av denne tilbakemeldingen, gått i dialog for å kunne finne en løsning som kan være gjennomførbar.



Bygningen ligger innenfor 100 meters beltet langs sjøen, og det ble senere sendt inn til Indre Fosen kommune en dispensasjonssøknad fra plan- og bygningslovens §1-8.

Som begrunnelse for dispensasjon:

«Det vises til søknad om bruksendring for eksisterende naust, datert den 06.10.17. Søknaden ble sendt som ordinær søknad uten fokus på naustets beliggenhet mht. avstand fra sjø, ettersom dette var en (selvsagt) eksisterende plassering. Med bakgrunn i tilbakemelding om behov for dispensasjon fra PBL vedr. 100-meters beltet, kompletteres søknaden hermed.

Det søkes mao. om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Det er naustets plassering innenfor 100-meters-beltet som (paradoksalt nok) bryter med loven, men i egenskap av naust/sjøbod forutsettes en slik beliggenhet.»

I tillegg foreligger det en forretningsplan, samt et notat som gir en beskrivelse av tiltaket (vedlagt).

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 Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og Kystverket. Uttalelsene fra de ulike myndigheter ligger vedlagt i sin helhet.

Utdrag fra Kystverkets brev:

Så langt vi kan se er det omsøkte tiltak ikke til vesentlig hinder for generell ferdsel i området. Ut i fra ferdselsmessige hensyn har vi ikke innvendinger til at det gis dispensasjon. Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har så langt ikke vesentlige merknader til tiltaket.

Utdrag fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelags brev:

Fylkesmannen er skeptisk til at naust og brygger omdisponeres til rorbu/hytte som ønskes å benyttes til utleie/fritidsbolig i strandsonen. Til tross for at omdisponeringen ikke vil være i sterk strid med formålet i kommuneplanens arealdel vurderer Fylkesmannen at det vil være uheldig å innvilge dispensasjon som omsøkt. Det er et sterkt press på strandsonearealene i Rissa og det er stor presedensfare hvis det innvilges dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

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

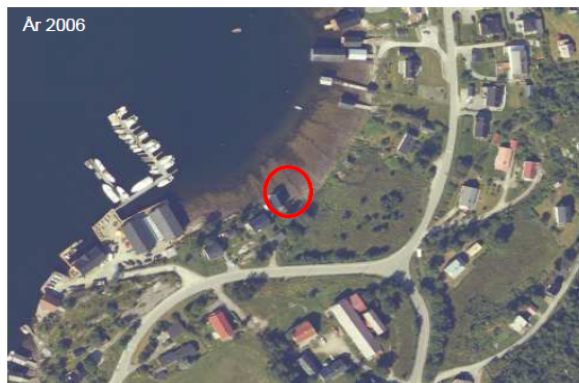
Utdrag fra Trøndelag Fylkeskommunes brev:

Tegningsgrunnlaget datert 29.05.2018 tilfredsstiller fylkeskommunens krav i forhold til ivaretagelse av kulturmiljøets verdier i Råkvåg i henhold til DIVE analysen og kapitlet om lokal byggeskikk. En bruksendring fra sjøhus til fritidsformål vil på bakgrunn av de tegnede nødvendige fasadeendringene med hensyn til dagslys være forsvarlig i forhold til bevaring av sjøhusets arkitektoniske uttrykk og karakter.

Glassdørene i porten mot sjøen bør ha enda mørkere fargetone og ingen midtdeling. Det er historisk tradisjon med hvite porter lokalt. Derfor er begge alternativer, rød eller hvitt malt, mulig å velge. Alle omramminger utformes i samme farge som panelet og inngangsdøren skal ha enten lem/port i rødt på utsiden eller bare ha et lite stedstypisk vindu. Taktekking og panel beholdes som i dag. Rekkverk slik som beskrevet og drøftet: temporær satt opp etter behov.

Ut over dette har fylkeskommunen ikke andre merknader i saken.

Vurdering:



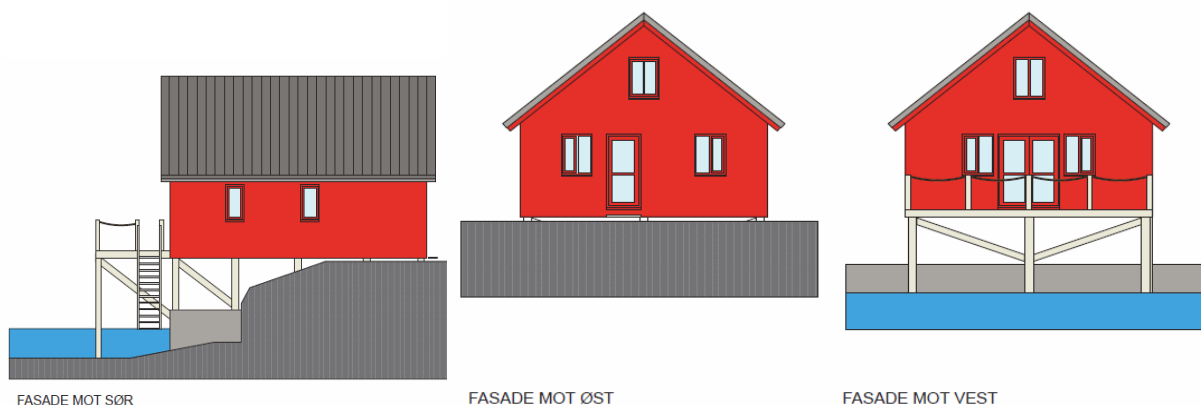
Som tiltakshaver redegjør i sin beskrivelse, er det ønskelig å gi Stillebergbrygga det riktige uttrykket. Tiltakshaver er opptatt av at bryggen skal være en del av det lokale kystmiljøet i Råkvåg og ønsker å ta vare på de lokale tradisjoner bryggen har. Siden bryggen ble gjenoppbygd i 2002, er den ikke å anse som en kulturminne i seg selv.

Ut ifra søknaden og tegning, ønsker tiltakshaver å oppføre en kaianlegg/veranda på 2,5meter i dybde. En etablering av kai/veranda vil være på lik linje med de øvrige bryggeeiendommene i området.



Med tanke på 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.

Innsendte tegninger viser noe fasadeendring i form av antall og plassering av vinduer enn opprinnelig omsøkt. I tillegg var det søkt om å få oppføre et tilbygg som inngangsparti. Det planlagte oppførte inngangspartiet er tatt bort i de sist reviderte tegningene. Tiltakshaver har vært i dialog med fylkeskommunen i etterkant av mottatte uttalelse og gjennom en veiledningsprosess kommet frem til en løsning for hvordan fasaden på bryggen kan fremstå, og man anses i så måte å være i tråd med veiledningen som er gitt fra fylkeskommunen.



Det vurderes som positivt at det foreligger en plan og en forretningside, der den ombygde bryggen kan benyttes til utleie. Bruksendringen av bryggen vil ikke medføre vesentlige negative konsekvenser av stor samfunnsmessig betydning. Det anses som en fordel at bryggen 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. I tillegg finnes dette konsept allerede i nærliggende område i Råkvåg. Overnattingsbehovet i området er og vil være tilstede, sett fra reiselivsmål og lokal næring sitt behov. Eiendommen er avsatt til senterformål i kommuneplanens arealdel, og det er vurdert også i en tidligere sak at fritids/næring er innenfor formålet, og kan derfor anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Kommunen mener at tiltakshaver har forsøkt tilpasset tiltaket til kulturmiljøet på en god måte. Tiltakshaver har brukt de innspill som har kommet fra fylkeskommunen til å utforme bryggen til å kunne gli inn i bryggemiljøet i Råkvåg. Samlet sett mener kommunen at det bør kunne gis dispensasjon, fordi tiltaket kun berører allerede bebygd eiendom og endringene skal i hovedsak skje innendørs. I tillegg har tiltakshaver har rettet seg etter innspill fra fylkeskommunen når det gjelder fasaden og viktigheten av å tilstrebe seg det historiske uttrykket.

Det er tinglyst veirett ned til eiendommen og den disponerer parkeringsplass på egen tomt. 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 en form for kaianlegg/stige i tilknytning til bryggen.



Kart som viser vei og parkering.

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. 211cm over middelvann. Ut ifra innsendte dokumenter fra tiltakshaver, så ligger bryggen 487cm over vannivået.

