



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Grethe Rostad

Arkivsak: 2018/6012

Dato: 04.12.2018

- 1 Sjøgata 6 - gbnr. 170/35 - brygge - fasadeendring - klagesak - kommunens vedtak oppheves
- 3 170/35 - kopi av uttalelse datert 01.03.17
- 4 Sjøgata 6 - gbnr. 170/35 - brygge - fasadeendring - foto m.m.
- 5 170/35 - søknad om dispensasjon

Byggesak - Sjøgata 6 - gbnr. 170/35 - brygge - fasadeendring: Ny behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Arealutvalget for Indre Fosen kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen for Råkvåg sentrum for etablering av rømningsvei, takterrasse og trapp som omsøkt på eiendommen gnr. 170, bnr. 35 som omsøkt på følgende vilkår:

- Rekkverk på takterrasse og trapp skal utformes på en enkel måte å ha samme farge som brygga for øvrig. Hvitt rekkverk tillates ikke. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 29-2.
- Det bør vurderes å erstatte dør i rømningsvei med port som fylkeskommunen anbefaler.

Oppsummering:

Tiltaket som omsøkt anses ikke å være i strid med formålet forretning/industri reguleringsplanen for Råkvåg.

Man har vurdert at det foreligger grunnlag for dispensasjon fordi at omsøkte tiltak ikke tilsidesetter hensynet til bevaringsformålet ut over de tiltak som allerede er utført for denne bryggen og at fordelene ved å få etablert en rømningsvei i tråd med brannkonseptet er klart større enn ulempene i denne saken forutsatt at rekkverk utføres på en enkel måte og males i samme farge som brygga for øvrig.

Saksutredning

Sivilarkitekt Steinar Uddu søkte den 22. desember 2016, på vegne av tiltakshaver Hilstad Eiendom AS, om tillatelse til å føre opp et tilbygg med bebygd areal på 31 m² til Marthabrygga i Rakvågen. I søknaden ble det opplyst at tilbygget skulle benyttes som servicebygg for gjester med blant annet toaletter, dusj og vaskerom. Det ble også søkt om å bygge takterrasse på tilbygget for å betjene serveringsstedet på brygga. Takterrassen skulle utføres med trapp til bakkenivå og fungere som rømningsveg for serveringsstedet.

Rissa kommune ved arealutvalget tok søknaden opp til behandling i møte den 22. mars 2017, jf. utvalgssak 17/17. Kommunen ga tillatelse til omsøkte tilbygg og trapp, men avslo søknad om å få bygge takterrasse.

Tiltakshaver klaget på vedtaket i brev av 27. april 2017. Kommunens vedtak var mottatt den 18. april 2017. Leif Karsten Johansen klaget på vedtaket i e-post av 5. mai 2017. Arealutvalget i Rissa kommune behandlet klagen i møte den 21. juni 2017, jf. utvalgssak 33/17.

Klagesaken skal ha blitt oversendt fra kommunen til Fylkesmannen i juni 2017, men denne ble ikke mottatt hos Fylkesmannen. Kommunen har opplyst at dette trolig skyldes feil ved kommunens overgang til digital forsendelse. Saken ble oversendt på nytt den 14. juni 2018.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i brev dat. 31.08.2018. Vedtaket ble opphevet med bakgrunn i rettsanvendelsesfeil og saksbehandlingsfeil.

Ansvarlig søker har etter anmodning fra kommunen sendt inn dispensasjonssøknad som manglet ved første søknad. Det søkes nå om dispensasjon fra

1. plan- og bygningsloven § 1-8,
2. reguleringsplanens bestemmelser om bevaringsverdig bebyggelse.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden er anført at tilbygget er oppført med samme material- og fargebruk som eksisterende. Takform og volum begrenser tilbygget til nødvendig omfang for funksjonen. Med andre ord underordner tilbygget seg eksisterende bygg, slik at dette fremstår tydelig og skiller eksisterende og nytt. Tilbygget henger på allerede eksisterende brygge, som nødvendigvis har sjøkontakt. Det er uaktuelt med annen plassering.

Søknaden er sendt ut på ny høring til Trøndelag fylkeskommune, jf. plan- og bygningsloven § 21-5. Uttalelsen lyder som følger:

Det er samfunnsrelevant at kulturminner skal være en ressurs for verdiskaping.

Utfordringen er verdiene i denne saken som samtidig skal bevares gjennom gjeldene plan.

Vi har i vedlagte tidligere uttalelse til planen sagt at brannsikring og rømning kan ivaretas gjennom en for dette formålet typisk rømningstrapp.

Opphold på tilbygget vurderes ikke som samfunnsrelevant, det er flotte lokaler i og utenfor bryggen på bakkeplan som sikrer et godt tilbud til besøkende av kulturmiljøet.

Vi kan derfor ikke se at det har kommet nye momenter i saken.

*Vi opprettholder vårt faglige innspill og fraråder at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Tiltak som omsøkt vurderes å være i strid med gjeldende plan.
(faglig innspill finnes vedlagt)*

Det er mottatt merknader fra nabo som er søm følger:

Da fasaden er viktig for helheten i den unike og bevaringsverdige bryggerekken, bør den bevares mest mulig som opprinnelig. En forandring kan danne presedens, og er sådan viktig for senere endringer på flere sjø eiendommer. Å tillate endringer er et dårlig signal å gi idet Europeiske kulturvernåret.

Nødutgang bør i utgangspunktet bygges inne i brygga som opprinnelig. Er det ikke mulig kan den bygges som på tegninger datert 29/1 2014 fra Brannteknisk consult a/s. De var med i den opprinnelige søknaden. Dør bør ikke brukes til daglig bruk, men sikres som brannutgang. Da vinkling til soverom, er tidligere brukt som argument fra byggherren har jeg bilder som viser fri vei for lyd/støy fra den ulovlige bygde veranda.
(bilder finnes vedlagt)

Gjeldende for eiendommen gnr. 170, bnr. 35:

Bestemmelsene punkt 1.6 Forretning industri:

I området kan oppføres bygninger for lettere industri-, kontor og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg,

Bestemmelsene punkt 6.5 Bevaringsverdig bebyggelse:

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal bevares og istandsettes, dette må gjøres på en slik måte at husenes målestokk, takform, fasader og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at disse tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Forholdet til plan- og bygningsloven § 1-8:

Tilbygget plasseres i den enden av brygga som er lengst bort fra strandlinjen. Det anses derfor at tiltaket ikke vil medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen som i realiteten allerede er nedbygd i dette området. Hensynet til plan- og bygningsloven § 1-8 er derfor ivare tatt.

Tiltaket oppføres til dels for å kunne sikre forsvarlig rømning fra bygget ved brann. Denne løsningen er en del av brannkonseptet som er utarbeidet av Brannteknisk Consult AS. Det anses derfor at fordelene er større enn ulempen for strandsonen.

Forholdet til reguleringsbestemmelsens punkt 1.6:

Bestående bygg er registrert som et bygg til overnatting og serveringsvirksomhet og anses å være i tråd med formålet i bestemmelsens punkt 1.6, Det omsøkte tiltaket skal også brukes til samme formål og er således også i tråd med dette formålet.

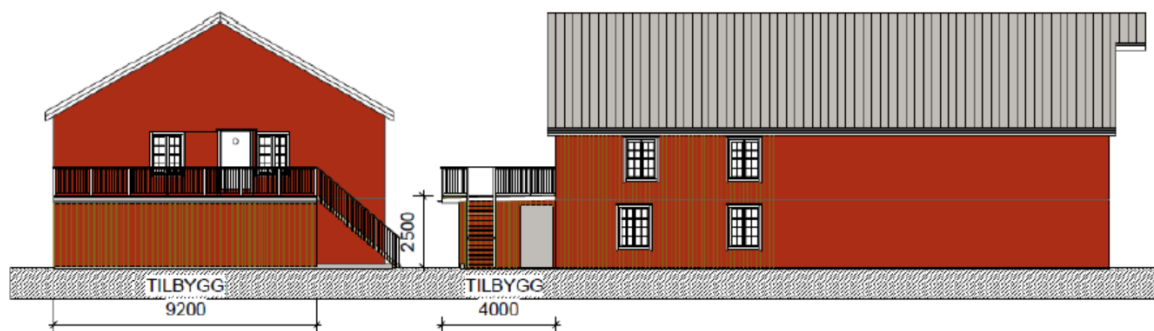
Forholdet til bestemmelsens punkt 6.5:

Fylkeskommunen har i brevet med faglige innspill dat. 01.03. 2017 i og for seg sagt at de har gitt uttrykk for at de kan akseptere den valgte plasseringen og den økte arealbruken i

forbindelse med tiltaket.

De mener derimot også at takverandaen er et stedsfremmed element som vil endre karakteren til brygga og opplevelsen av kulturmiljøet vesentlig. Fylkeskommunen synes heller ikke trapp er stedstypisk og vurderer den ikke som en tilfredsstillende rømningstrapp.

Kommunen er av den oppfatning at tilbygget generelt sett har hensyntatt gjeldende bestemmelse i forhold til materialvalg, og det må kunne sies at tilbygget underordner seg eksisterende bebyggelse i fht form og farge. Det er brukt samme materialer og farge som på brygga. Kommunen har forstått at det er akseptabelt med flatt tak. Og det er derfor rekkverket og trappa som er ankepunktet i fylkeskommunens uttalelse.



Det man kan si er avviket mellom søknaden og fylkeskommunens faglige råd, er rekkverket og fargen på dette som er hvitt. Hvit farge gjør rekkverket meget synlig i forhold til resten av bygget og mener dette må males i samme farge som resten av brygga. Rekkverket bør også være svært enkelt i utformingen.

I og med at det her skal etableres rømningsvei fra 2. etasje og at dette er en del av det utarbeidede brannkonseptet, anses det derfor nødvendig at rømning her skjer på en sikker måte uten fare for fall på grunn av at det mangler rekkverk. Rekkverk anses derfor nødvendig for å sikre hensiktsmessig og forsvarlig bruk av rømningsveien.

Trapp fra rømningsvei i 2. etasje må gjennomføres for å sikre forsvarlig rømning. Man kan ikke se at det foreligger andre løsninger som ikke vil gå på bekostning av løsningen forøvrig og som vil bli mindre fremtredende enn omsøkte løsning. Får man malt rekkverket i samme farge som brygga, vil trappa kunne bli mindre synlig.

Ser man hele brygga under ett, anses denne være en del «modernisert» gjennom tidligere tiltak. Det omsøkte tiltaket vurderes ikke å redusere opplevelsesverdien av kulturmiljøet eller endre karakteren på brygga vesentlig i forhold til det som allerede er utført på denne brygga. Legger man dette til grunn anses fordelene med å få etablert rømningsveien klart større enn ulempen ved omsøkte løsning.

Teknisk forskrift vedr. rømningsvei:

Hovedhensikten med tiltaket er å sikre forsvarlig rømning fra 2. etasje. Tiltakshaver så i tillegg en mulighet til å legge til rette for utvidet terrasse for uteservering. Man har tidligere uttrykt skepsis over at reposet skulle nyttes til opphold og at det ville kunne medføre hindringer for rømning. Man anser nå at dette ikke er verre her enn for tilsvarende forhold innendørs. Det viktigste er at bord, stoler og lignende ikke blir plassert til hinder for rømningsveien.

Nabomerknaden:

Faren for presedens anses ikke å være vesentlig. Dette med bakgrunn i det i forbindelse med denne brygga allerede er utført en del tiltak for å legge til rett for

serveringsvirksomheten. Slik tilrettelegging kan ikke påberopes av andre i bryggerekken i vesentlig grad. Både fordi det kun er en brygge til som driver i servicenæringen, og at de andre bryggene fremstår mer autentiske enn omsøkte brygge.

Støyforholdene kan i mindre grad bli endret som følge av etableringen av takterrasse. Men arealet her anses begrenset, og man antar at det er ikke her man får den største opphopninger av feststemte mennesker. Dessuten er virksomheten godkjent og i tråd med formålet i reguleringsplanen.

Merknaden for øvrig gjelder brygga som en del av kulturmiljøet og er vurdert ovenfor.