



BYGGMESTER EINAR LYSHAUG AS

7100 RISSA

**Byggesak - Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge- bruksendring - Disp.
kommuneplanens arealdel & PBL §1-8**

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Dokumentet er elektronisk og har ingen fysisk signatur.

**Hvis du ønsker å svare på dette brevet, logger du deg inn i vår
tjenesteportal Rettpåsak: indrefosen.kommune.no/rettpasak** Oppgi gjerne dette
saksnnummeret: 2018/428

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune

Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

ADVOKATFIRMAET PILAR AS

RAGNAR ANGELL

Wiggo Halvard Johansen



*Fantastiske
Fosen*

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
33/19	Arealutvalget	24.05.2019

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/428

Dato: 14.05.2019

Byggesak - Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge- bruksendring - Disp. kommuneplanens arealdel & PBL §1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i *plan- og bygningsloven §19-2* gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune og plan- og bygningslovens §1-8 og byggeforbud innenfor 100meters beltet langs sjø i forbindelse med bruksendring av brygge og oppføring av kai/veranda som omsøkt på eiendommen gbnr. 170/8.
2. Med hjemmel i *plan- og bygningsloven §20-2* gis det tillatelse til å ombygging i forbindelse med bruksendringen og fasadeendringen, samt også oppføring av kai/veranda i tilknytningen til bryggen som omsøkt på eiendommen Nordfjordveien 37 med gbnr. 170/8 under følgende vilkår:
 - a. *Fasadeendringene bør utføres etter veiledning fra tidligere STFK, for å sikre at kulturmiljøets karakter og uttrykk blir ivaretatt i området. I tillegg for å bevare bryggens kulturminne.*
 - b. *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 sløkkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.
Det må sendes inn søknad om tilknytning til vann.*
 - c. *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.*
 - d. *Det må sendes inn erklæring om ansvarsrett i forbindelse med arbeidet for tilknytning av vann og avløp.*

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d](#).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsgebyr 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.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 24.05.2019

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune og plan- og bygningslovens §1-8 og byggeforbud innenfor 100meters beltet langs sjø i forbindelse med bruksendring av brygge og oppføring av kai/veranda som omsøkt på eiendommen gbnr. 170/8.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §20-2 gis det tillatelse til å ombygging i forbindelse med bruksendringen og fasadeendringen, samt også oppføring av kai/veranda i tilknytningen til bryggen som omsøkt på eiendommen Nordfjordveien 37 med gbnr. 170/8 under følgende vilkår:
 - a) Fasadeendringene bør utføres etter veiledning fra tidligere STFK, for å sikre at kulturmiljøets karakter og uttrykk blir ivaretatt i området. I tillegg for å bevare bryggens kulturminne.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) Det må sendes inn erklæring om ansvarsrett i forbindelse med arbeidet for tilknytning av vann og avløp.

Oppsummering:

Saken har vært opp til behandling tidligere og det har blitt fattet vedtak om å gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune. I tillegg har det blitt gjort vedtak om tillatelse til oppføring av kai/veranda. Tiltakshaver har i samråd med både STFK og kommunen blitt veiledet i utformingen av kai/veranda, slik at man ivaretok 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 de omsøkte tiltakene. Tiltaket berører allerede bebygd eiendom. Brygga har hatt kai tidligere, og utforming av omsøkt kai/veranda er nøyte diskutert med fylkeskommunen. Kommunen legger vekt på at bruksendring bidrar til å sikre brygga gjennom ny bruk.

Det er heller ikke noen nye momenter i saken, og derfor har man kommet fram til samme konklusjon nå som tidligere. Men på bakgrunn av saksbehandlingen og påfølgende klagebehandling, finner Fylkesmannen at kommunen ikke har gjort tilstrekkelige vurderinger i sin saksbehandling. Fylkesmannen har derfor opphevet kommunens tidligere vedtak i denne saken.

Sakens bakgrunn:

Indre Fosen kommune fattet vedtak om bruksendring, oppføring av veranda og fasadeendring på overnevnte eiendom 23.01.18. Dette vedtaket ble påklaget, behandlet 13.03.18, og oversendt til Fylkesmannen for sluttbehandling 20.03.18.

Kommunens vedtak fra 23.01.18 ble opphevet av Fylkesmannen i brev datert 11.07.2018.

Fylkesmannens begrunnelse gikk i korte trekk på at tiltakene ikke var vurdert tilstrekkelig i forhold til dispensasjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Kommunen gjorde derfor en ny klagebehandling i Arealutvalget 30.08.18. Kommunens klagebehandling ble oversendt Fylkesmannen for ny sluttbehandling. I brev datert 11.04.2019 skriver Fylkesmannen at de vurderer kommunens vedtak som ugyldig, da vedtaket av 30.08.18 ikke kan anses som en klagebehandling, siden det allerede foreligger et opphevet vedtak fra Fylkesmannen.

På bakgrunn av dette blir saken behandlet på nytt av kommunen. Kommunen sendte ut varsel om ny behandling av saken til de samme berørte, og at det ble gitt anledning om å komme med ny merknader til saken. I tillegg ble det informert om at de merknader som forelå sist saken ble behandlet, ble også tatt med i denne behandlingen.

Søknaden gjelder bruksendring av eksisterende brygge til rorbu for utleie. I tillegg gjelder søknaden fasadeendring og oppføring av kai/veranda på bryggen. Eiendommen og bryggen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til senterområde, med krav til at det må utarbeides reguleringsplan før tiltak kan iverksettes. I tillegg er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø, noe som gjør at ethvert tiltak innenfor 100 meters beltet i strandsonen vil være i strid med plan- og bygningsloven §1-8.

Det søkes derfor om dispensasjon fra både plankravet i bestemmelsen fra kommuneplanens arealdel og fra plan- og bygningsloven §1-8. jf. plan- og bygningsloven §19-1.

Begrunnelse i dispensasjonssøknaden:

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.

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



Høringsuttalelser (vedlagt i sin helhet)

Vedlegg

- 1 Byggesak - Nordfjordveien 37 - gbnr. 170/8 - brygge- bruksendring - Varsel om behandling av byggesak
- 2 Vedlegg 1 Nordfjordveien 37 gbnr. 170 8 - brygge bruksendring søknad om tillatelse til tiltak
- 3 Vedlegg 2 Nordfjordveien 37 gbnr. 170 8 brygge bruksendring uttalelse
- 4 Vedlegg 3 Uttalelse dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bruksendring ombygging av brygge Nordfjordveien 37 Rissa 170 8
- 5 Vedlegg 4 Nordfjordveien 37 gbnr. 170 8 brygge bruksendring uttalelse
- 6 Vedlegg 5 Nordfjordveien 37 gbnr. 170 8 brygge bruksendring uttalelse Kystverket
- 7 Vedlegg 6 170 8 presentasjon om reiselivsprosjekt
- 8 Vedlegg 7 170 8 kart bilder
- 9 Vedlegg 8 170 8 tegninger
- 10 Vedlegg 10 Målebrevskart
- 11 Merknader fra gbnr. 170 320

Utdrag fra Kystverkets brev 21.09.17:

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. Derneat 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 26.09.17:

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 gavlveggen 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 11.10.17:

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 anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak 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 foreligger merknader fra gbnr. 170/320 som er nabo til tiltaket. Disse er vedlagt i saken. Merknadene går bl.a. ut på at grenen ut i sjø ikke er avklart.

Vurdering



Bruksendring:

Det må anses som positivt at det foreligger en forretningsidé der ombygd brygge blir benyttet til utleie. En bruksendring av brygga vil trolig bidra til å bevare bryggen gjennom ny bruk. Ved å gi dispensasjon kan det imidlertid være en fare for presedens. Tiltakshaver eier flere brygger og naust rundt i området i Råkvåg, og behovet for overnattingsplasser i området er tilstede, sett opp mot Råkvåg som og reiselivsmål.

Fasadeendring:

Som Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK) skrev i sin uttalelse, så er utformingen av fasadeelementer 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 originalt 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.

Oppføring av kai/veranda:

Søknaden gjelder også oppføring av veranda/kai. I historiske bilder helt tilbake fra 1965, ses et større kaianlegg på eiendommen. Dette er vises også i et søk hos www.gardskart.nibio.no hvor det fremgår at dette kaianlegget eksisterte (1965). I merknad fra eier av gbnr 170/320 er det anført at tiltakshaver (gbnr. 170/8) 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.



Kilde: Gardskart.nibio.no



Kilde: Målebrevkart tinglyst 02.07.12

Dispensasjon

Til lovens § 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.

Bruksendring og dispensasjon fra krav til å utarbeide reguleringsplan:

Rissa kommune startet arbeidet med en områderegulering i Råkvåg for en del år siden, men arbeidet kom ikke særlig langt før andre planoppgaver i kommunen fikk høyere prioritet. Det er usikkert om og i tilfelle når kommunen gjenopptar planarbeidet i Råkvåg. 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. Det omsøkte tiltakets størrelse og omfang anses ikke å kunne få konsekvenser i forhold til å kreve at tiltaket må avvende vedtatt områderegulering. Det anses som en betydelig fordel at tiltaket får godkjent bruksendring til omsøkt formål, da overnattingsbehovet i området er tilstede sett opp imot Råkvåg som et reiselivsmål. Ved å gi dispensasjon kan det imidlertid være en fare for presedens, men man vurderer at bruksendring som her er omsøkt ikke vil medføre vesentlige konsekvenser av stor samfunnsmessig betydning.

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. I denne konkrete saken mener kommunen at det bør kunne gis dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan, da tiltaket berører allerede bebyggt eiendom, og dagens situasjon vil ikke blir vesentlig endret.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke avdekket ulemper som følge av tiltaket. Dette beror på at en bruksendring med eller uten reguleringsplan ikke endrer dagens situasjon. Det anses videre som positivt at tiltakshaver ønsker å benytte bryggen til utleie for å kunne skape næring i lokalmiljøet. Fordelene anses med dette å være klart større enn ulempene.

Bruksendring og dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8:

Behovet for overnattingsplasser i området er tilstede, sett opp mot Råkvåg som et reiselivsmål. En bruksendring av et eksisterende bygg vil ikke tilsidesette lovens formål. Bryggen er dokumentert å ha eksistert helt tilbake fra 1950, og ble i sin tid også benyttet som sjøhus.

Et sjøhus er fellesbetegnelse for ulike typer hus ved sjøen. Historisk sett var dette hus med funksjonell tilknytning til sjøen, vanligvis ut fra transportbehov eller i tilknytning til fiskeri. Rorbu for utleie inneholder en annen type næring enn sjøbu. Som beskrevet foran, inneholdt sjøbu en sammensatt virksomhet, alt fra båtarbeid, garnarbeid, arbeid med ivaretagelse av fisk, tidvis opphold og overnatting for de som hadde arbeid på sjøen med utgangspunkt i den aktuelle sjøbua. Rorbu for utleie fører til at arbeid knyttet til utstyr og aktivitet ved tradisjonelt fiske i og omkring bygningen faller bort, og erstattes med opphold av personer både inne i og utenfor bygningen i noe større grad. Slik kommunen ser det, videreføres opphold og overnatting av personer selv om bruken endres fra sjøbu til rorbu for utleie.

En bruksendring vil få liten eller ingen innvirkning på eksisterende naturmiljø, ut ifra det opprinnelige bruksområdet bygget hadde. Allmenhetens interesser og landskap i området, vil heller ikke bli påvirket negativt av en slikt tiltak. Flere nærliggende bygninger i Råkvåg er av bygningstypene som i matrikkelen er registrert som «restaurantbygning/kafebygning» og næringsgruppe status: «overnattings- og serveringsvirksomhet».

Bruksendring fra sjøbu til rorbu med overnatting vil etter kommunens vurdering ikke sette lovens formålsbestemmelser tilside.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke avdekket ulemper som følge av en bruksendring i forhold til å kunne gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8. Dette på bakgrunn av at funksjonen bryggen har hatt helt tilbake fra 1950-tallet. Man anser at situasjonen ikke endres avgjørende grad i forhold til opprinnelig bruksområde. Kommunen legger vekt på fordelene ved at bryggen gjøres attraktiv for å kunne tas i bruk framfor å la den stå og forfalle. Man vurderer fordelene som klart større enn ulempene.

Oppføring av kai/veranda og dispensasjon fra krav til å utarbeide reguleringsplan:

Kommunen mener at det omsøkte tiltaket er forsøkt tilpasset kulturmiljøet, lokalsamfunnet, allmenhetens interesser på en tilfredsstillende og god måte. Gjennom dispensasjonsbehandlingen er det ikke fremkommet uavklarte problemstillinger som må løses gjennom en reguleringsplanprosess. Det omsøkte tiltaket vurderes av kommunen til ikke å være av en slik størrelse at det utløser krav om reguleringsplan i seg selv. Tiltakshaver har vært lydhør for innspill til utforming som har blitt gitt både fra fylkeskommunen og fra kommunen. Kommunen vurderer tiltakshavers samarbeid med fylkeskommunen som svært positivt for utformingen av kai/veranda, og at utformingen dermed ikke utfordrer det regionalt viktige kulturmiljøet som Råkvåg er.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke avdekket ulemper som følge av oppføring av kai/veranda i forhold til å kunne gi dispensasjon fra krav om reguleringsplan. Dette med bakgrunn i at det historisk sett er dokumentert at det har eksistert et kaianlegg og i forhold til tiltakets størrelse, anses det også for å ha betydning i saken.

Oppføring av kai/veranda og dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8:

I lovens bestemmelser, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. En oppføring av kai/veranda som historisk sett har eksistert, kan anses for å være en del av et historisk kulturmiljø. Strandsonen vil i så måte ikke bli ytterligere berørt og anses ikke å bli mer privatisert. I tillegg er eiendommen bebygd fra før. Utførelsen av kai/veranda er planlagt i samråd fylkeskommunens kulturminneavdeling sine anbefalinger. I så måte kan det anses å ikke sette hensynene til loven vesentlig tilside.

Det opprinnelige kaianlegget var betydelig større enn det omsøkte tiltaket. Tiltaket kommer i så måte ikke nærmere strandsonen enn det opprinnelige, og kan derfor anses ikke å medfører til en vesentlig økt privatisering av strandsonen. Man vurderer derfor at hensynet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke avdekket ulemper som følge av oppføring av kai/veranda i forhold til å kunne gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8. Det beror på at eiendommen allerede er bebygd og bryggen har tidligere også har hatt et kaianlegg av en betydelig størrelse. Selv om tiltaket kommer nærmere strandsonen i forhold til eksisterende bygg, vil det ikke medføre større hindringer for allmenhetens ferdsel i strandsonen eller ha stor negativ betydning for andre elementer nevnt i plb. §1-8.

Det veier også tungt at tiltakshaver har gjennom en prosess med fylkeskommunens kulturminneavdeling kommet frem til en løsning på utførelsen av kai/veranda. Dette bør anses som en fordel, da dette ville kunne ivareta det kulturhistoriske uttrykket for området. Funksjonaliteten til bryggen vil i så måte kunne bli ivaretatt ved at man oppfører kai/veranda.

Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel for tidligere Rissa kommune, er at kommunen skal utvikle attraktive og levende tettsteder og grender som mange innbyggere vil bo, arbeide og oppholde seg i, og som også kan tiltrekke seg nye innbyggere og besøkende. Et av de viktigste tiltakene for å kunne gjøre nettopp dette, er å tilrettelegge for både ivareta reiselivsnæringen i kommunen i form av å kunne skape arbeidsplasser og boplasser i grendene der hvor det er hensiktsmessig.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

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

Naturmangfoldloven §8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kommunen kjenner ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

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

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Området fremstår som utbygd med flere brygger/sjøhus og naust. Kommunen vurderer at de omsøkte tiltakene ikke fører til belastning på særlige økosystemer. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldloven §10.

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.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Etter en samlet vurdering mener man at hensynet til bestemmelsene det disponeres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf.pbl.|19-2 og dispensasjon kan innvilges.

Begrunnelse for dispensasjon:

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