



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2018/355

Dato: 04.11.2019

Byggesak - Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - Disp. kom.plan og PBL §1-8

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/ Arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 og kommuneplanens arealdel, avslag på søknad om oppføring av sjøhus på eiendommen med gbnr. 170/309.

Begrunnelse for avslag:

- En dispensasjon vil kunne medføre fare for presedens.
- Vilkår i plan- og bygningsloven §19-2 er ikke oppfylt.
 - Det er ikke funnet at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken.

Oppsummering:

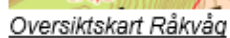
Eier av gbnr. 170/309 søker om å oppføre et sjøhus på ca.30m² med en tilhørende landgang og kai. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til senterområde i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger eiendommen i Råkvåg, som både kommune og fylkeskommune ønsker å ivareta som et regionalt kulturmiljø.

Saken er sendt på høring til overordnet myndighet, som i utgangspunktet ikke har kommet med negative uttalelser. Men der man ønsker at tiltaket trekkes tilbake slik at det kommer på lik linje som resterende bryggerække og at kaien sløyfes. Det fremgår av tegningene at tiltakshaver har valgt en løsning, hvor store deler av tiltaket plasseres ut i sjø for å på best mulig måte kunne ivareta båtopptrekkrettighetene som foreligger. Tiltakshaver har prøvd å tilpasse tiltaket til å passe inn i bryggemiljøet i Råkvåg.

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må begge vilkår etter plan- og bygningsloven §19-2 være oppfylt. Tiltaket anser ikke å sette hverken plan- og bygningsloven §1-8 eller kommuneplanens arealdel vesentlig til side, men man vurderer at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Man vurderer at tiltaket kan skape presedens i forhold til lignende tiltak, og man anser det som en ulempe at tiltaket nå inneholder et kaianlegg i forkant sjøhuset. Da dette gjør at tiltaket i utgangspunktet opprettholder sin opprinnelige avstand ut i sjø i forhold til tidligere søknad. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er derfor ikke tilstede.

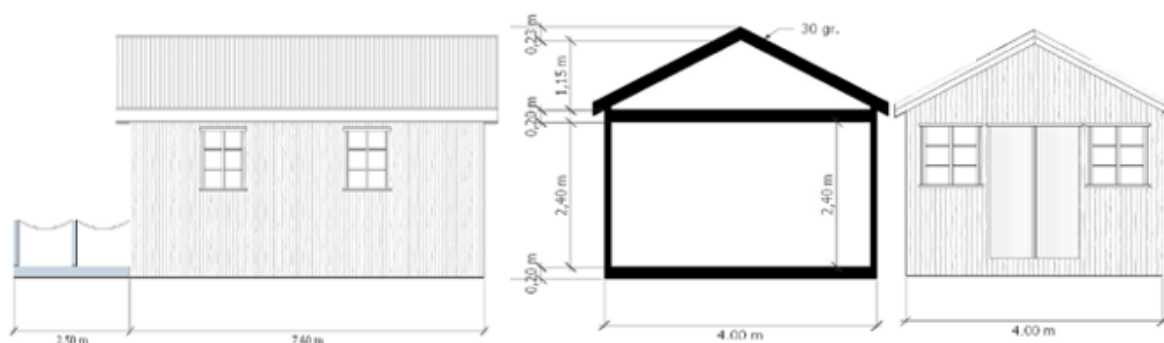
Det anbefales på bakgrunn av dette, at det ikke gis dispensasjon til tiltaket.

Indre Fosen kommune har mottatt en bygge og dispensasjonssøknad i forbindelse med planlagt oppføring av sjøhus med brygge og landgang på eiendommen gbnr. 170/309. Sjøhuset har en størrelse på 7,6x4meter samt en brygge på 2,5x4meter. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til senterområde i kommuneplanens arealdel, hvor det stilles krav til reguleringsplan. I tillegg kommer planlagte tiltak innenfor byggeforbud i strandsonen og plan- og bygningsloven (PBL) §1-8. Det søkes derfor om dispensasjon i den sammenheng, jf. PBL. §19-1.





Tiltaket inntegnet i oversiktskart



Fasadetegninger av tiltaket

Tiltakshaver har ved flere anledninger søkt om å kunne bygge på denne eiendommen, uten at det har blitt gitt tillatelse. Det ble derfor i forkant av innsendelsen av søknaden, gjennomført et møte mellom tiltakshaver og kommunen. I møtet ble det formidlet at byggets utforming måtte sees i sammenheng med både omkringliggende bryggers høyde/etasjetakk og Råkvåg som et regionalt kulturmiljø. Dette er noe som både kommunen og Trøndelag fylkeskommune er opptatt av å ivareta.

Som det fremgår av tegningene har tiltaket en redusert høyde i forhold til tidligere søknader og inneholder nå kun 1 etasje. Kommunen ser at tiltakshaver har prøvd å tilpasse seg de retningslinjer og ønsker som er blitt uttrykt gjennom dialog med både kommune og fylkeskommune.

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og Kystverket for uttalelse.

Trøndelag Fylkeskommune:

De mener at sjøhuset er betydelig bedre tilpasset det lokale historiske kulturmiljøet i Råkvåg, og både plassering og størrelse er nå stort sett på de premissene som ble utarbeidet i samarbeid med kommune, tiltakshaver og dem. Videre mener de at kaidelen må sløyfes og at selve utformingen av vinduene endres. Utover dette har ikke de noen merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag:

De vurderer at tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsen om krav om reguleringsplan. I tillegg anbefaler de at tiltaket sees i sammenheng med eksisterende bygningsmasse, slik at bygningskroppen trekkes på linje med nabobygninger.

Kystverket:

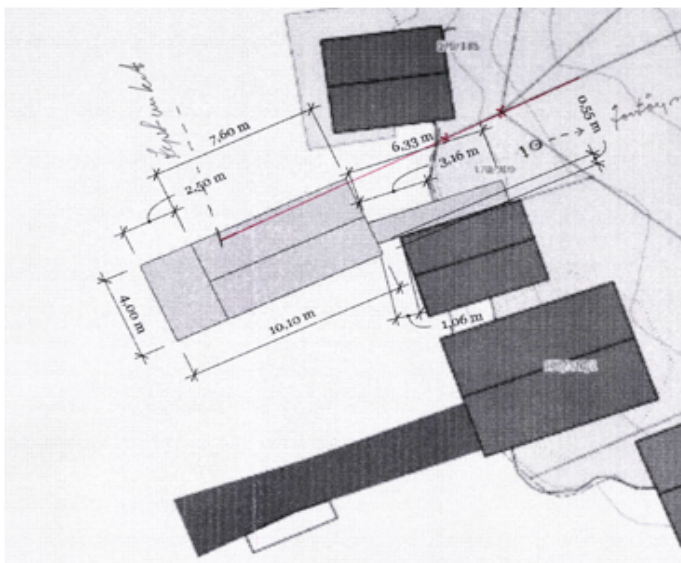
Foreligger ingen uttalelse i saken.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet.

Tiltakshaver har i etterkant av disse uttalelsene kommet med kommentarer, og som er vedlagt i saken.

Nabomarkander: (vedlagt)

Det foreligger merknader fra naboer av eiendommen. En merknad som er mottatt er fra eier av gbnr. 170/185 og som viser 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. I tillegg en merknad på at tiltaket vil komme i berøring med eiendomsgrensen. Det er en forutsetning at planlagte tiltak plasseres innenfor tiltakshavers eiendom og er i henhold til plan- og bygningslovens §29-4. Tiltakshaver har hatt anledning å komme med kommentarer (vedlagt) til nabomerknadene, og hvor tiltakshaver blant annet skriver at bygget skal plasseres på egen tomt.



Rød strek viser eiendomsgrensen

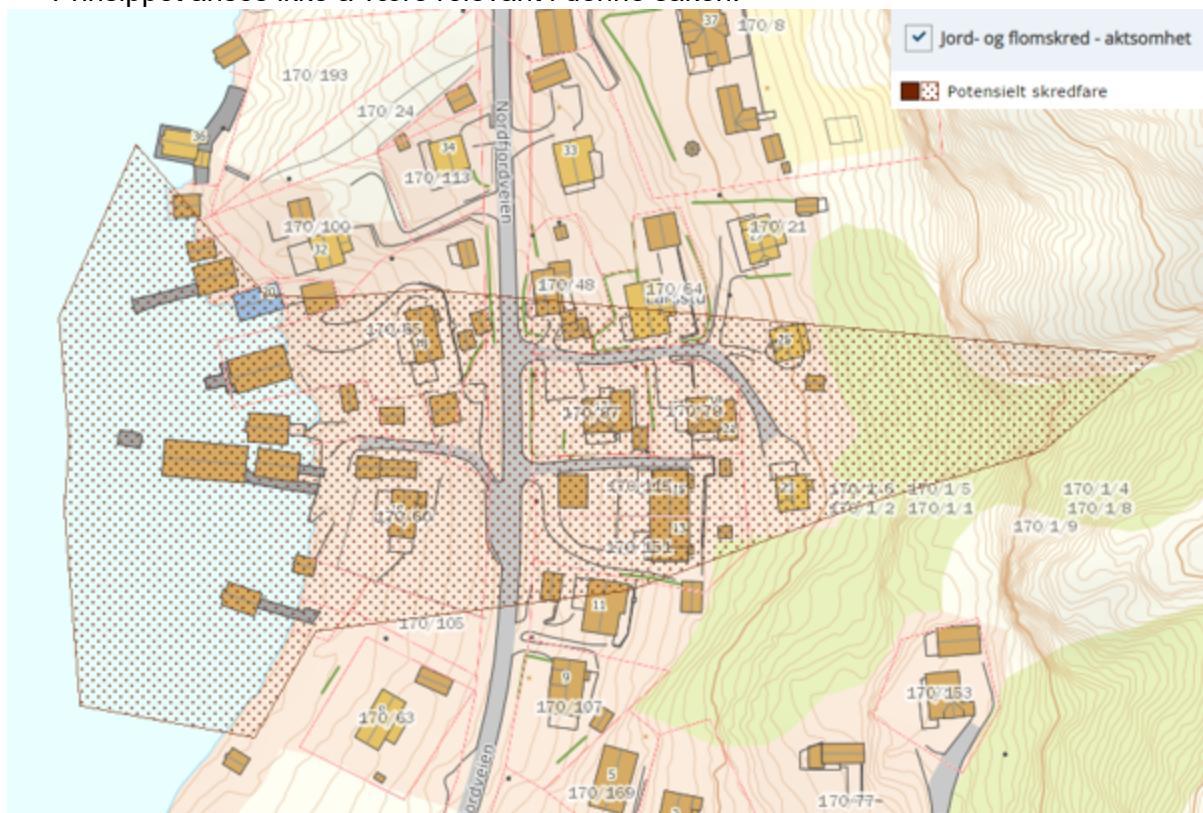
Vurdering:

Tiltakshaver har i etterkant av møtet med kommunen, gjort noen endringer i forhold til tidligere planlagte tiltak. Tiltaket anses å være bedre tilpasset kulturmiljøet i Råkvåg med tanke på størrelse og høyde.

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 bebyggd, men tiltak i strandsonen kan skape presedens som på sikt kan føre 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: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no>)

Tomten ligger i et område registrert som aktsomhetsområde for jord- og flomskred, og vil derfor omfattes av bestemmelsene i TEK 17 §7-3. Det omsøkte tiltaket kan plasseres i sikkerhetsklasse S1, hvor en eventuell skredhendelse kan ha liten konsekvens. Ideelt sett hadde det vært det beste å flytte tiltaket utenfor aktsomhetsområdet, men bygget kan også dimensjoneres for å tåle påkjenningen ved et eventuell flomskred. Et sjøhus har en funksjon som tilsier at det bør ha en viss angitt beliggenhet i forhold til avstand sjø.

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.

Hensyn til plan- og bygningsloven §1-8:

Sjøhuset planlegges oppført mellom to allerede etablerte bygninger. Tiltakshaver har valgt en utforming med bakgrunn i å ivareta et privatrettslig forhold. Ut ifra omkringliggende eiendommer, anser man at hensynene til pbl. §1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det som taler imot, er faren for presedens ved den generelle byggingen i strandsonen i kommunen. 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, siden omkringliggende eiendommer allerede er bebygd og vil ikke medføre en økt privatisering av strandsonen utover det som allerede er etablert i området.

I og med at faren for presedens er tilstede og kan anses som en ulempe, vil ikke fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Det fremgår av historiske flybilder de siste 20årene at båter har vært plassert på eiendommen. Om dette er i forbindelse med tinglyste båtopptrekk retten, ønsker ikke kommunen å ta stilling til i denne sak.

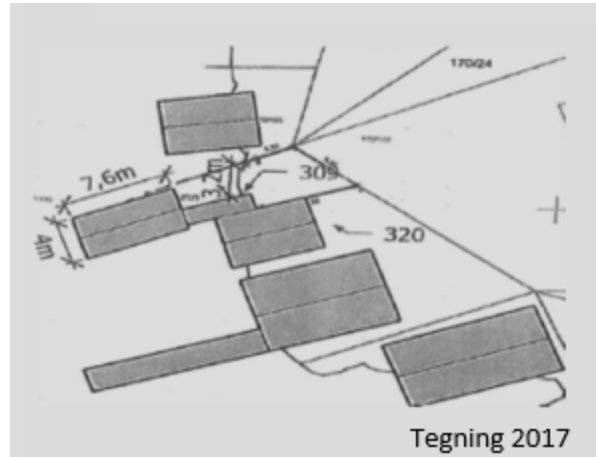
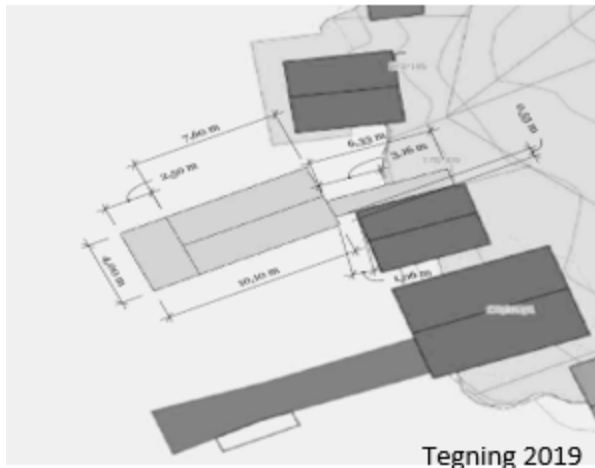
Hensyn til kommuneplanens arealdel:

Tiltakshaver opplyser at det planlagte sjøhuset ønskes etablert med tanke på drive som yrkesfisker. Kommunen har gjort sin vurdering i denne konkrete saken, men legger også vekt på fylkeskommunens uttalelse som kulturmyndighet for området. Kommunen støtter de vurderinger som fylkeskommunen har kommet med og at kaidelen sløyfes. Historiske sjøhus ble tradisjonelt betjent direkte fra sjøen gjennom porten, og det omsøkte tiltak har som formål yrkesfiske.

Tiltakshaver har en plan om å starte som yrkesfisker, noe som man i utgangspunktet bør anse som positivt. Kommunen har på det generelle grunnlaget et næringsvennlig syn på etableringer av arbeidsplasser i egen kommune.

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 gjennom flere søknader fått innspill og ser nå ut til å benytte de faglige rådene som har kommet for å utforme sjøhuset til å kunne gli inn i bryggemiljøet i Råkvåg. Men tiltakshaver har ved denne søknad oppført en kaidel i forkant av sjøhuset, og som gjør at tiltaket i så måte kommer like langt ut som ved forrige avslåtte søknad. Dette fremgår av tegningene under. Man anser dette som en ulempe, da hele poenget var at tiltaket skulle trekkes lengre inn mot land slik at det ville være mer i tråd med tidligere gitte anbefalinger.



Man anser at det er mulig å kunne gis dispensasjon fra kravet om reguleringsplan, fordi tiltaket berører et allerede bebygd område, og man anser at tiltaket ikke setter formålet vesentlig til side. I tillegg har tiltakshaver prøvd å rette seg etter innspill fra fylkeskommunen og kommunen når det gjelder fasaden og viktigheten av å tilstrebe seg det historiske uttrykket. Men det anses som en klar ulempe at tiltaket har en løsning hvor det er tenkt et kaianlegg i forkant av sjøhuset, da man er av den oppfatning at slike sjøhus i utgangspunktet tradisjonelt sett blir betjent direkte fra sjøen gjennom porten. Dette med bakgrunn i at formålet med det omsøkte sjøhuset var å kunne drive næring som yrkesfisker.

Samlet vurdering:

Ut ifra det som foreligger i saken, så kommer man fram til at fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Dette begrunnes med følgende:

Tomten ble i sin tid fradelt til naustformål og har et areal på 29,4m². Omsøkte tiltak har et areal 30,4m², og plasseres delvis i sjøen. Tomta i sjøkanten er på ca. 4,5 meter bred, hvilket betyr at arealet for bygningstekniske tiltak er svært begrenset. Ved å gi dispensasjon for tiltaket, vil dette kunne skape presedens for hva som kan tillates også langt ut over marbakken. Dette er noe som ikke er ønskelig fra kommunens side, og at man i tillegg har vært og er relativt restriktiv med tanke på å anlegge tiltaket i sjø.

Når tiltaket skal vurderes i forhold til dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8 og fra kommuneplanens arealdel, kommer man fram til at hverken plan- og bygningsloven §1-8 og eller kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt. Men man anser at fordelene ikke er klart større enn ulempene, hverken i forhold til å dispensere fra plan- og bygningsloven §1-8 og eller kommuneplanens arealdel og krav om reguleringsplan. I henhold til plan- og bygningsloven §19-2 må begge vilkår (**Vesentlig tilsidesatt**) og (**Overvekt av fordeler**) være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Vedlegg

- 1 Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - søknad om tillatelse til tiltak
- 2 170/309, 170/320 - brev fra Alstad rådgivende ingeniør
- 3 170/309, 170/320 - brev fra Simonsen Vogt Wiig dat. 23.04.13
- 4 170/309, 170/320 - referat fra forhåndskonferanse
- 5 170/309, 170/320 - tegninger
- 6 170/309, 170/320 - kart
- 7 Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - vedr. nabovarsel
- 8 170/309 og 170/320 - rettsbok Sør-Tr.lag jordskifterett - sak 6/2002 - Råk Ytre
- 9 170/309 og 170/320 - skylddelingsforretning dat. 29.09.73
- 10 170/309 og 170/320 - nytt kart
- 11 Indre Fosen Kommune 16.09.2019
- 12 Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - uttalelse til nabovarsel
- 13 Indre Fosen Kommune 02.09.2019.docx
- 14 Henvendelse til kommunen - Merknader nabovarsel 170/309
- 15 Skylddeling 170-100.pdf
- 16 Kjøpekontrakt 170 -8.pdf
- 17 Skylddeling 170-24.pdf
- 18 Svar nabovarsel angell larsen.doc
- 19 Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - uttalelse
- 20 Indre Fosen Kommune 11.10.2019.docx
- 21 Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - vedtak om avvisning
- 22 Nordfjordveien - gbnr. 170/309 og 170/320 - uthus med brygge - uttalelse