



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2020/4729

Dato: 08.01.2021

Byggesak - Hasselvikveien 978 - gbnr. 132/42 - støttemur - Dispensasjon fra reg.plan, PBL§1-8 og PBL§29-4

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/Arealutvalget gir med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) og gjeldene reguleringsplan for området avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur på eiendommen Hasselvikveien 978 med gbnr. 132/42.

Begrunnelse for avslag:

- Formålet i planen blir vesentlig tilsidesatt som følger av tiltaket.
- Oppføring av tiltaket kan sette begrensinger for den allmenne ferdselen i strandsonen.
- Planlagte tiltaket kan bidra til ytterligere privatisering i strandsonen.
- En dispensasjon vil kunne medføre vesentlig fare for presedens, og presedens kan på sikt føre til ekstra belastning på økosystemet ([naturmangfoldloven § 10](#)).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr 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.

Oppsummering:

Saken gjelder oppføring av en forstøtningsmur i forkant av eksisterende mur på eiendommen, da formålet med denne er å sikre eiendommen mot storm og springflo. Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen *Områdereguleringsplanen for Hasselvika sentrum og Hysnes*.

Da planlagte tiltak er plassert utenfor avsatte byggegrense i planen, vil tiltaket kreve dispensasjon fra avsatte formål, byggeforbud i strandsonen og avstandskrav til nabogrensen.

Saken ble sendt på høring til NVE, Trøndelag Fylkeskommune og Statsforvalter i Trøndelag (Fylkesmannen i Trøndelag).

En kommer fram til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonssøknaden avslås.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planlagte forstøtningsmur har til hensikt å sikre eiendommen mot naturkreftene som dagens eiendom blir utsatt for med betydelige påkjenninger. Det i form av vær, vind, sjø og bølger som i dette tilfellet har påført ifølge tiltakshaver skader på eiendommen. Planlagte tiltak vil beslaglegge ytterligere areal i strandsonen, og man har ingen forutsetning for å kunne vurdere om dette tiltaket vil tjene sitt formål som ønsket.

Kommunedirektøren vil derfor anbefale at man heller ser på hva som er gjort av tidligere tiltak på eiendommen og eventuelt se på andre mulige løsninger/utbedringer og sikringstiltak på eiendommen fremfor å etablere ytterligere forstøtningsmur i strandsonen.

Saksutredning

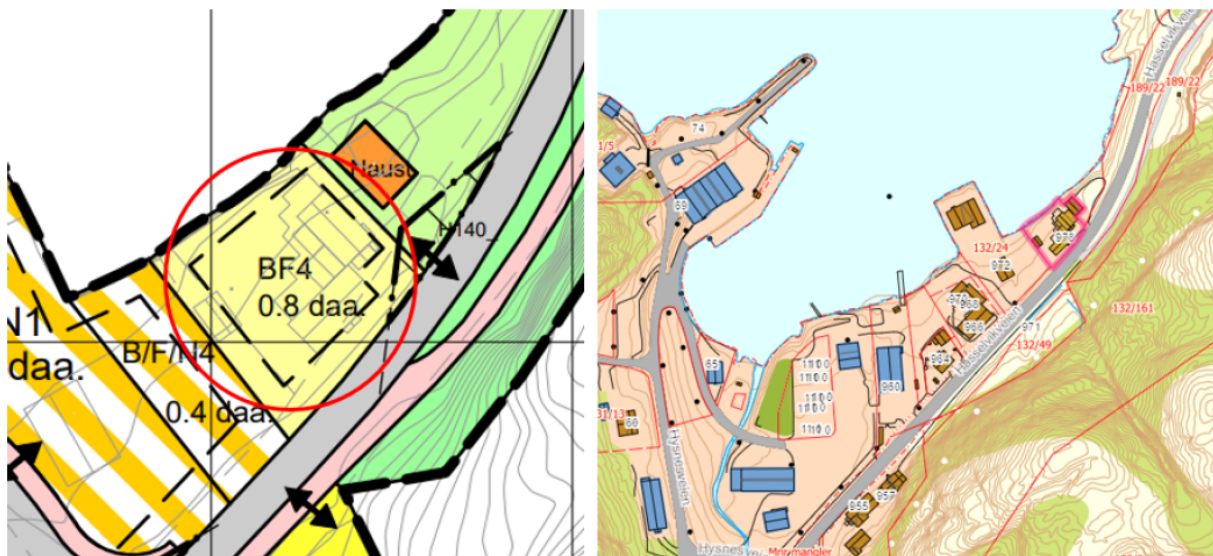
Indre Fosen kommune har mottatt en bygge- og dispensasjonssøknad i forbindelse med planlagt etablering av en forstøtningsmur/steinsetting i forkant av eksisterende mur på eiendommen. Det søkes om dispensasjon fra avsatte formål, [plan- og bygningsloven\(PBL\) §1-8](#) (tiltak i strandsonen) og [plan- og bygningsloven §29-4](#) (avstand til nabogrense).

Tiltakshaver ønsker å utbedre/utvide/forsterke ved oppføre forstøtningsmuren, da det opplyses om at nåværende mur har fått store skader grunnet blant annet storm og springflo.

Det ble i høst gjennomført strakstiltak på deler av eksisterende mur, etter at et foretak med kompetanse hadde vurdert det som nødvendig for å sikre eiendommen. Utvaskede hulrom og sprekker i muren ble fylt med betong. Kommunen gav tillatelse til å gjøre disse strakstiltakene for den delen av muren som det ble gitt tillatelse til i 2017. Resterende mur er kommunen usikker på om det finnes gyldig tillatelse på. Tiltakshaver ble orientert om at slik dokumentasjon måtte fremskaffes, før kommunen kunne gi ytterligere tillatelse for strakstiltak på resterende mur.

Etter [bygggesaksbehandling \(SAK10\) §4-4](#) unntak for nødvendig sikringstiltak fremgår følgende; «*Er et eksisterende byggverk påført skade som følge av brann, naturskade, ulykke eller lignende akutt hendelse, kan eier eller den ansvarlige, uten krav om søknad og tillatelse etter [plan- og bygningsloven§20-2](#), gjennomføre nødvendige sikringstiltak for å hindre at det oppstår ytterligere skade på byggverket, eller fare for skade på personer, eiendom eller miljøet.*»

Eiendommen ligger i et regulert område og hvor *Områdereguleringsplanen for Hasselvika sentrum og Hysnes* og dens bestemmelse er gjeldene. Planlagte tiltak ligger innenfor BF4 (frittliggende småhusbebyggelse) og utenfor avsatte byggegrense i planen mot sjø.



I forbindelse med innsendelse i av søknad til kommunen, ble det i forkant gjennomført en nabovarsling. Det foreligger både nabomerknader fra gbnr. 132/24 og 132/14, samt tilsvaer på disse merknadene. Både merknadene og tilsvarene er vedlagt i sin helhet i saken.

Merknadene gjelder blant annet følgende:

- *Tillater ikke oppføring av mur så nære felles eiendomsgrense*
- *Tillater ikke fremtidig ferdsel over eiendommen i forbindelse med vedlikeholdsarbeid*
- *Tillater ikke oppføring av mur på sin eiendom*
- *Eiendomsgrensene er uavklart.*

Kommunen har vurdert både merknadene og tilsvarene som kun delvis relevante for selve byggesaken. Men har gjort følgende vurdering av dette:

Når det gjelder avstand til felles tomtegrense er det for slikt type tiltak 4meter som er gjeldene etter [plan- og bygningsloven §29-4](#). Det kan virke som at eiendomsforholdene er noe uavklart og dette bør avklares, men som ikke kommunen tar stilling til i sin saksutredning, jf. [plan- og bygningsloven §21-6](#). Kommunens kart- og oppmålingsavdeling har også vært på stedet for grensepåvisning, men siden grunneierne ikke er blitt enige om eiendomsgrensene har dette ikke latt seg gjennomføre.



Dispensasjonssøknadens begrunnelse:

Søknaden begrunnes med sikring av eiendom mot økt storm og springflo. Forstøtningsmuren vil sikre at eiendommen ikke raser ut i sjøen. (dispensasjonssøknadene ligger vedlagt i sin helhet i saken).

Høringsuttalelser

Med bakgrunn i omsøkte tiltak og plassering samt formål, ble saken ble sendt for uttalelse til NVE, Trøndelag Fylkeskommune og Statsforvalter i Trøndelag (Fylkesmannen i Trøndelag). I oversendelsesbrevet var blant annet kommunens foreløpige vurdering at eiendommen fremstår som allerede privatisert i forhold til strandsonen, og planlagte tiltaket kan bidra til ytterligere privatisering langs strandsonen. Dette kan skape presedens for andre liknende saker.

NVE:

Det foreligger ingen uttalelse fra NVE.

Trøndelag Fylkeskommune:

Fylkeskommunen mener det er uheldig at det legges beslag på arealer i strandsonen. Samtidig er det viktig å sikre boligeiendommen. Det bør vurderes om det er mulig å gjøre utbedringen på en annen måte som beslaglegger mindre areal i strandsonen. Ut over dette har Trøndelag fylkeskommune ingen merknader til søknaden.

Statsforvalter i Trøndelag (Fylkesmannen i Trøndelag):

Statsforvalteren støtter kommunens vurderinger i at tiltaket vil virke ytterligere privatiserende og at en tillatelse vil forringe det lille som er igjen av attraktiv strand i Hasselvika. Klima- og miljøavdelingen vil gi faglig råd om å avslå dispensasjonen og be tiltakshaver om å vurdere å bygge ny mur med riktig masser.

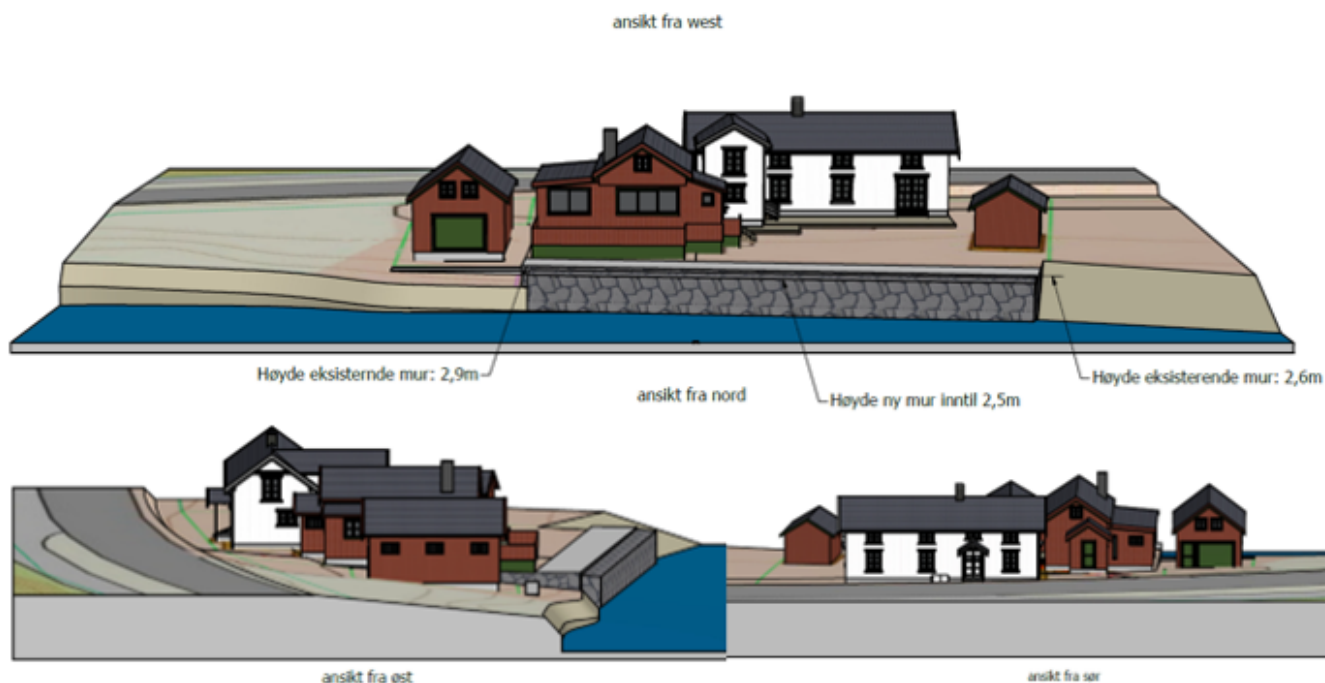
Tiltakshaver har i etterkant av de overnevnte høringsuttalensene hatt muligheten å kommentere disse. Tilsvaret til sektormyndighetenes uttalelser ligger som vedlegg i saken.

Tiltakshaver har i sitt tilsvaret redegjort for en presisering av høyden på planlagte mur og at de avstår fra å bygge muren 2,75meter høyt, men ønsker å sikre eiendommen. For å oppnå ekstra sikring ønsker de å legge en steinrekke utenfor eksisterende mur som anbefalt i rapport fra Geo Midt.as.

Vurdering:

Eiendommen ligger i et regulert område som er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for *Områdereguleringsplanen for Hasselvika sentrum og Hysnes*.

Eiendommen fremstår som relativt utbygd med både en helårsbolig som benyttes som fritidsbolig med tilbygg, uthus samt et naust. Planlagte forstøtningsmur og dens plassering anses i utgangspunktet ikke for å være i tråd med gjeldene plan og regelverk.



På befaring ved eiendommen ble det gjort observasjoner av vannstanden i forhold til flo og fjære med noen dagers mellomrom.

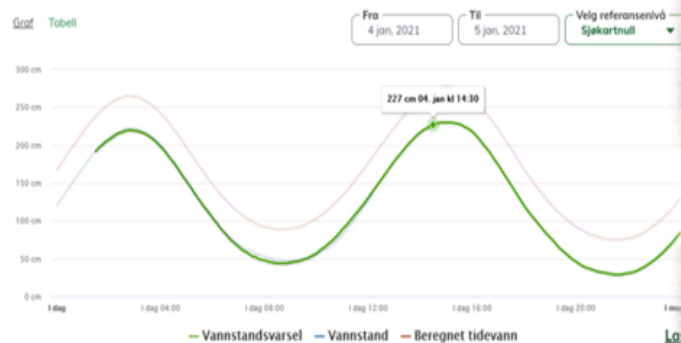
- ✓ Mandag 4.jan. kl. 1430 viser oversikten at det var en vannstand (flo) på 237cm, og med et avvik -43cm i forhold til vannstandvarsel. Som det fremgår av bildet under, er det liten avstanden mellom vannkant og eiendommen og som begrenser muligheten for ferdsel i strandsonen.

mandag 4. januar

	Vannstand	Beregnet tidevann	Vannstandsvarsel	Værbidrag
14:00	219 cm	262 cm		-43 cm
15:00	233 cm	278 cm		-45 cm

Vannstand

Alle tidspunkt er i gjeldende tid for Norge og blir automatisk justert etter sommer- og vintertid. Du kan zoome i grafen. Tabell for flo og fjære finner du lenger ned på siden, men merk at for de kommende fem dager er det ofte vannstandsvarselet som bør brukes.



Vannstand og beregnet tidevann baseres på det beste datagrunnlaget som finnes for stedet. Vannstandsvarselet utarbeides av Meteorologisk Institutt. I tabellen vises også værbidraget som er differansen mellom vannstand og beregnet tidevann.



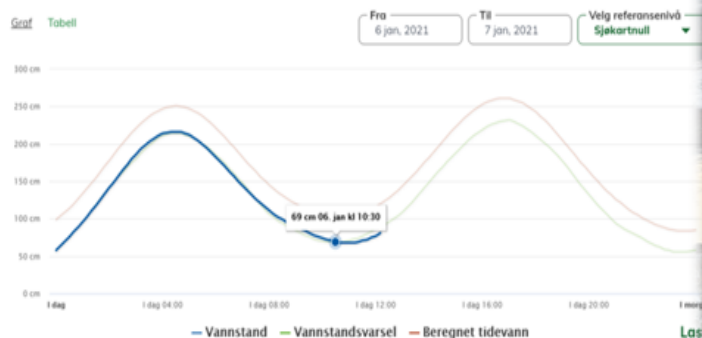
- ✓ Onsdag 6.jan. kl. 10.30 viser oversikten at vannstanden (fjære) var på 69cm, og med et avvik på ca. -33cm i forhold til vannstandvarsel.

Onsdag 6. januar

	Vannstand	Beregnet tidevann	Vannstandsvarsel	Værbidrag
10:00	74 cm	107 cm	70 cm	-33 cm
11:00	68 cm	105 cm	71 cm	-37 cm

Vannstand

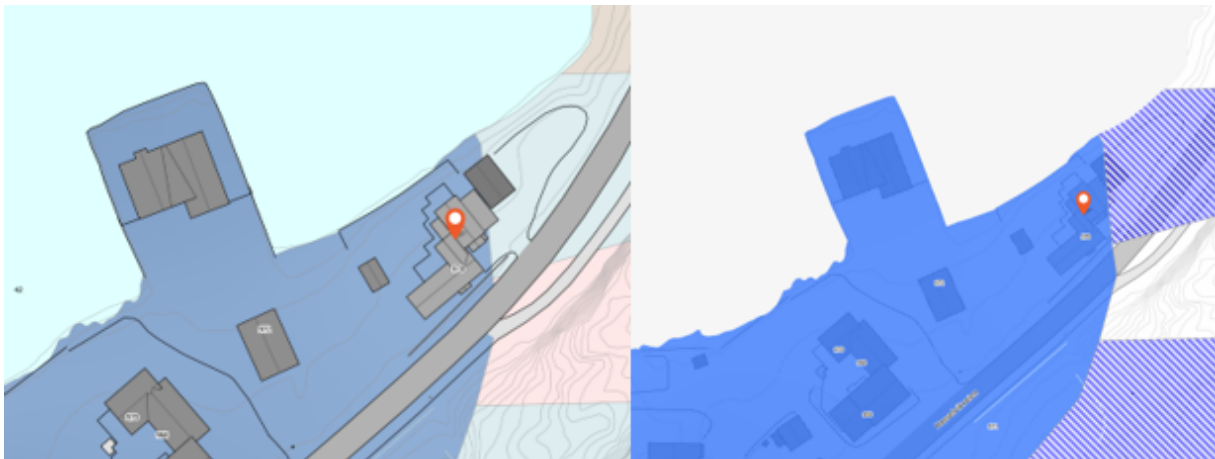
Alle tidspunkt er i gjeldende tid for Norge og blir automatisk justert etter sommer- og vintertid. Du kan zoome i grafen. Tabell for flo og fjære finner du lenger ned på siden, men merk at for de kommende fem dager er det ofte vannstandsvarselet som bør brukes.



Vannstand og beregnet tidevann baseres på det beste datagrunnlaget som finnes for stedet. Vannstandsvarselet utarbeides av Meteorologisk Institutt. I tabellen vises også værbidraget som er differansen mellom vannstand og beregnet tidevann.



Grunnforhold:



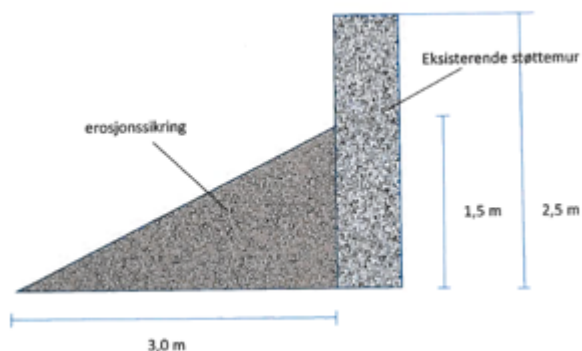
www.ngu.no

Et søk i NGU sitt løsmassedatakart, viser at grunnforholdene på eiendommen inneholder *marin standavsetning, sammenhengende dekke*. Områder hvor det ofte finnes marin leire og muligheten for marin leire er stor.

Det foreligger en geoteknisk vurdering av planlagte tiltak, og hvor det konkluderes med følgende; «Bygging av bølgebryteren anses som forsvarlig ut fra grunnforholdene på stedet, og GeoMidt AS ser ingen geotekniske problemer med tiltaket.»

(Rapporten i sin helhet er vedlagt i saken.)

Som det fremgår av bildet under, så viser rapporten fra GeoMidt as en erosjonssikring med en bredde på 3meter og en høyde fra 0-1,5meter i forkant av eksisterende støttemur. Man vurderer at det ikke er samsvar mellom rapporten som foreligger og innsendte tegninger av tiltaket.



Byggeforbud i 100-meters beltet (PBL§1-8):

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandområdet har en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, og områdene representerer en viktig del av det norske landskapsbildet. En oppføring av tiltaket vurderes for å sette begrensninger for den allmenne ferdselen i strandsonen, og vil fremstå som ytterligere privatisering av strandsonen.

Byggegrense i reguleringsplan:

I reguleringsplanen er det avsatt en byggegrense mot sjø, som planlagte tiltak er plassert utenfor. Selve tiltaket anses derfor for å være i strid med gjeldene plan, da avsatte byggegrense mot strandsonen er regulert for å unngå bygging utenfor denne. Strandområdet i Hasselvika er en attraktiv plass og bør derfor vernes mot ytterligere utbygging.

Avstand til tomtegrense (PBL§29-4):

Det fremgår av tegner at planlagte forstøtningsmur skal plasseres 1meter ifra felles tomtegrense med gbnr. 132/24. Eier av gbnr. 132/24 har i sin merknad til nabovarselet bemerket at eventuelt murens fot må plasseres 1meter ifra nabogrensen. Kommunen har i ettertid mottatt en presisering fra nabo om at muren ikke ønskes oppført nærmere enn 4meter, og henviser til [byggesaksforskriften §4-1 bokstav e nr.6](#) og i tillegg til [plan- og bygningsloven](#).

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)**
Søk i naturbase viser ingen treff på selve eiendommen. Men man er kjent med at Jungerbukta som ligger innenfor, er et område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse, jf naturbase. Av artskart finner man at det er gjort funn av arter som er sterkt truet, kritisk truet eller nær truet. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken.
- **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**
Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.
- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**
Det omsøkte tiltak kan medføre presedens. Ved å dispensere fra PBL§1-8 og avsatte byggegrense mot sjø i denne saken, kan dette på sikt føre til flere lignende saker og dermed økt belastning på slike områder. Slik vurderes det derfor at tiltaket kan være i strid med naturmangfoldloven §10.
- **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

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.

Avsatte byggegrense i planen, er satt med tanke på å blant annet ivareta strandsonen ved eiendommen. Området har kvaliteter og allmenne interesser knyttet til friluftsliv. Tiltaket kan føre til presedens, samt bidra til økt privatisering i områder som ligger utenfor avsatte byggegrense i planen. Planens formål med avsatte byggegrense blir derfor vesentlig tilsidesatt.

En oppføring av planlagte støttemur vil kunne ha en negativ innvirkning på strandsonen og tilgangen for den allmenne ferdsel. Tiltaket anses for å øke eiendommens privatisering ytterligere og [PBL§1-8](#) og dens formål anses for å bli vesentlig tilsidesatt.

Planlagte plassering er i strid med [PBL§29-4](#), da den ønskes plassert 1 meter fra nabogrensen. Nabo til eiendommen har vært tydelig på at planlagte støttemur ikke ønskes plasseres nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen. En dispensasjon i denne saken vil sette både planens byggegrense og kravet til minst 4 meter til nabogrensen vesentlig tilside. Tiltaket vil med planlagte plassering, sette «begrensinger» for naboeiendommen.

Samlet vurdering:

I denne konkrete saken kommer en fram til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt også samlet sett, ved oppføring av en forstøtningsmur på eiendommen. Omsøkte tiltak kan komme i konflikt med allmenne friluftslivinteresser og er i tillegg i utgangspunktet i strid med byggeforbudet langs sjøen, samt utenfor avsatte byggegrense i planen. Området har kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Tiltaket kan føre til presedens, samt bidra til et økt press på naturmangfoldet.

Det anbefales derfor at dispensasjonssøknad avslås.

Vedlegg

- 1 Hasselvikveien 978 - gbnr. 132/42 - støttemur - søknad om tillatelse til tiltak
- 2 132/42 - dispensasjonssøknad
- 3 132/42 - redegjørelse skred og flomfare
- 4 132/42 - Geo Midt AS rapport
- 5 Hasselvikveien 978 - gbnr. 132/42 - støttemur - tilsvaer til merknad
- 6 132/42 - merknad fra Jørgen Sannan
- 7 Hasselvikveien 978 - gbnr. 132/42 - støttemur - tilsvaer til merknad
- 8 132/42 - merknad fra Jannike Nebb og Per Kristian Johansen
- 9 Hasselvikveien 978 - gbnr. 132/42 - støttemur - uttalelse
- 10 Hasselvikveien 978 - gbnr. 132/42 - støttemur - uttalelse
- 12 5_KORR_Annet_Tillegg til dispensasjonssøknad.pdf
- 13 6_KORR_Annet_Tegninger Hasselvika_2020-11.pdf