



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/8002

Dato: 02.03.2021

Prangveien 27-29 - gbnr. 170/38 - amfi- dispensasjon fra reguleringsplan og byggeforbud i strandsonen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsformål og byggeforbud mot sjø for å oppføre skifertribune på eiendommen gbnr. 170/38 i Råkvåg som omsøkt.

Avslaget begrunnes med at hensynet bak bevaringsformålet i gjeldene reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, samt hensynet bak plan- og bygningsloven § 29-2 som omhandler visuelle kvaliteter.

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:

Stjørna Teaterlag søker om å få oppføre en skifertribune på eiendommen gbnr. 170/38 i Råkvåg.

Området hvor tribunen er tenkt oppført omfattes av reguleringsplan for Råkvåg Sentrum, og er avsatt til «bevaring – forretning/industri». Det er i planen ikke satt noen byggegrense mot sjø, og tiltaket krever derfor dispensasjon fra planformål og det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Saken er sendt på høring og Trøndelag fylkeskommune sin kulturminneavdeling gir **faglig råd** om at det bør søkes andre/alternative løsninger ved utformingen, for å skape et uttrykk på amfi som vil føre til mindre inngrep i terrenget og være bedre tilpasset det regionalt prioriterte kulturmiljøet i Råkvåg.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak vil tilsidesette hensynet bak reguleringsformålet – bevaring - og at tiltaket ikke vil inneha gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde omgivelser. Det finnes alternative måter å oppføre tribunen på, som etter vårt skjønn vil gi en bedre løsning. På bakgrunn av dette tilrår kommunedirektøren at dispensasjonssøknaden avslås.

Saksutredning

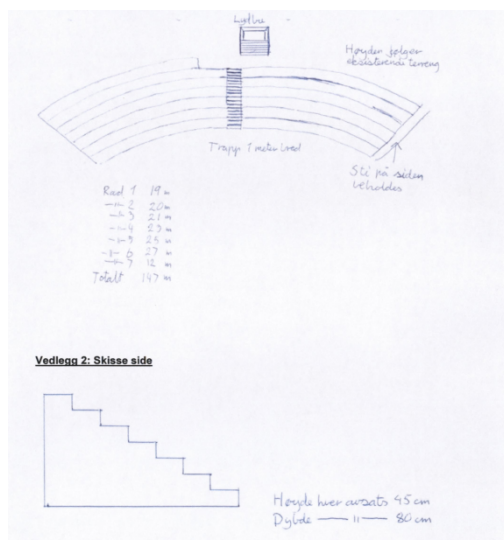
Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet innenfor 100-meters beltet langs sjø, samt fra «reguleringsformålet «bevaring- forretning/industri» for å kunne oppføre utendørs amfi i skiferstein på eiendommen gbnr. 170/38 i Råkvåg. Tiltakshaver er Stjørna teaterlag v/ Kjell Øivind Arntzen.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Råkvåg sentrum, vedtatt i 1986.

Det finnes i dag et amfi på eiendommen som har vært benyttet siden 1997 i forbindelse med oppsetning av teaterforestillinger. Tiltakshaver vurderer dagens amfi utdatert, og begrunner dispensasjonssøknaden med at nytt amfi vil gi bedre sittekomfort og estetikk.

Naboer er varslet på lovbestemt måte.

Det er opplyst om at det foreligger avtale mellom Stjørna Teaterlag og grunneier som sikrer bruk av området.



Figur 2 Skissen viser tribunens utforming

Figur 1 Kartutsnitt som viser tribunens plassering

Høringsuttalelser

Saken har vært sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE). Alle sektormyndigheter har avgitt høringsuttalelse.

Statsforvalteren i Trøndelag påpeker at det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i planen, og minner om at kommunen blant annet må foreta en vurdering av søknaden etter de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Videre skriver de at saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Avdeling for samfunnssikkerhet viser til at grunn bare kan bebygges eller endres dersom det er tilstrekkeligsikret mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1.

Trøndelag fylkeskommune sin kulturminneavdeling skriver at foreslått løsning med støpt amfi belagt med skifer vurderes som et kraftig inngrep i landskapet. De stiller spørsmål ved om det vil virke veltilpasset, og om det vil stå i stil med bryggerekka i Råkvåg. Deres **faglige råd** er at det bør søkes andre/alternative løsninger ved utforming, for eksempel ved granittblokker eller kraftige treplanker/stammer på grusunderlag for å skape et uttrykk på amfiet som vil føre til langt mindre inngrep i terrenget. Amfiet i Råkvåg, som er et regionalt prioritert kulturmiljø, bør framstå med mer stedstypisk materialvalg.

NVE skriver at det kan være potensiale for funn av marine avsetninger, herunder kvikkleire i forbindelse med tiltaket. For å avklare grunnforholdene anbefaler de å følge prosedyren i deres nye «kvikkleireveileder».

Videre vurderer de at tiltaket synes å falle inn under såkalte «K0-tiltak», det vil si små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer. De anbefaler at prosedyren i kvikkleireveilederen følges, og dersom det er usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres som anvist og/eller dette forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geoteknikker.

Tiltakshaver er gitt anledning til å kommentere høringsuttalelsene. De ønsker at det skal benyttes skifer i amfiet, både fordi det er lett tilgang fra lokalt skiferbrudd (Fiksdal), og fordi samme type skifer er benyttet ved tilgrensede eiendommer.

Høringsuttalelsene og tiltakshavers tilsvaret er i sin helhet vedlagt saksframlegget.

Vurdering

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-2 Visuelle kvaliteter:

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir to hovedelementer for vurderingen av hva som innehar god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Det betyr at ett og samme tiltak kan være akseptabelt i et utbyggingsmiljø, men må avslås i et annet. Kravet til god visuell kvalitet skal også tolkes med tanke på tiltakets størrelse og synlighet. Når byggverket i seg selv skal vurderes, må det ses både på til byggets volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargevalg.

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt volum, form, materiale og farger i bygde omgivelser. I saksbehandlingen må det derfor foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse.

I denne saken setter kommunen spørsmål ved tiltakets utforming i forhold til de bygde omgivelsene. Bryggerekka i Råkvåg har stor kulturhistorisk verdi, og kommunen vurderer at en skifertribune vil ha en fremmed karakter. Treverk er det klart dominerende materialvalget. Området er preget av trehusbebyggelse, samt enkle, naturlige og solide løsninger. Selv om skifer er et naturlig materiale, har ikke dette historisk sett vært det foretrukne materialvalget på bygninger/bygningselementer i Råkvåg.

Kommunen vurderer i likhet med kulturminneavdelinga til fylkeskommunen at en tribune av tre vil være mer tradisjonell og stedstilpasset, og gi mer samsvar i uttrykket. Samtidig vil et byggverk i tre være mer reversibelt og bærekraftig. Det er også enklere og billigere å bygge i tre enn med skifer, selv om det er lett tilgang til skifer fra et lokalt brudd.

Et amfi/tribune er i seg selv ikke vanlig element i et trehus-/naustmiljø, slik som Råkvåg. Funksjonen tribune/amfi har ingenting med den opprinnelige bruken av området å gjøre. Kommunen mener allikevel amfiet bør tillates, men vektlegger derfor viktigheten av at materialvalget skal bidra til å nedtone amfiet, slik at det blir mindre synlig i forhold til den vernede trehusbebyggelsen.

Tiltakshaver er kjent med fylkeskommunen sine faglige råd, samt kommunens sin vurdering om at planlagte tiltak ikke vil gli inn i omgivelsene på en hensynsfull måte. De har ikke ønsket å rette seg etter veiledningen. Kommunen mener at ønsket om å benytte skifer ikke er tilstrekkelig begrunnet, og ser derfor behov for å avslå søknad om oppføring av amfi/tribune.

Hensyn bak bevaringsformålet i planen:

Hensynet bak bevaringsformålet er å bevare eksisterende bygninger og bygningsmiljø, samt sørge for at en istandsetting skjer på en hensynsfull måte. Av planbestemmelsene framgår at kommunen kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at disse tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge. Videre framgår det at før kommunen kan behandle søknad, må det foreligge uttalelse fra antikvarisk sakkyndig (kulturminneavdelinga til fylkeskommunen). I dette ligger at kulturminneavdelingas vurdering skal tillegges vekt.

I denne konkrete saken vurderer vi at omsøkte tiltak ikke er tilpasset eksisterende bygningsmiljø med hensyn til materialvalg, form og farge. Viser for øvrig til vurderingene gjort ovenfor i forhold til *visuelle kvaliteter*.

Med bakgrunn i overnevnte kommer kommunen fram til hensynet bak bevaringsformålet vil bli vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Hensyn bak byggeforbudet i strandsonen/ statlige planretningslinjer for forvaltning i strandsonen:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Formålet med planretningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Den berørte delen av Indre Fosen er i kart vist som område der det er stort press på arealene.

I denne saken er det snakk om et tiltak som ligger innenfor regulert område, og tiltaket vil ikke endre allmennhetens mulighet for ferdsel. Interesser knyttet til naturmiljø og friluftsliv anses ikke berørt. Vi vurderer at tiltaket vil få negative konsekvenser for kulturmiljøet, og vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen innvilges.

Vurdering skredfare:

Eiendommen ligger innenfor marin grense, og av NGU sitt løsmassekart framgår at området består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning. Muligheten for marin leire er svært stor, men usammenhengende/ i tynt dekke over berggrunnen. Kommunen støtter seg til NVE sine anbefalinger om at tiltak innenfor slike områder må følge råd og retningslinjer gitt i «Kvikkleireveilederen». Dersom disse prinsippene ikke kan følges, vil det være behov for en geoteknisk vurdering.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Søk i naturbase viser ingen sårbare arter, verdifulle naturtyper eller annet som må hensyntas. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken jfr. naturmangfoldloven § 8. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 kommer ikke til anvendelse.

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.

I denne konkrete saken kommer vi fram til at både hensynene i lovens formålsbestemmelse og hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Bryggerekka i Råkvåg er et kulturhistorisk miljø av regional verdi. Stedet er svært viktig for bevaring av lokal historie og identitet, samtidig som at Råkvåg er en viktig turistattraksjon i kommunen. Små endringer i fysisk uttrykk kan få stor betydning på helhetsinntrykket. Det vurderes at omsøkte amfi av skiferstein ikke er tilpasset eksisterende miljø med hensyn til materialvalg, form og farge.

Fordi første vilkåret for å kunne gi dispensasjon ikke er innfridd, er det ikke nødvendig å gjøre en samlet vurdering av fordeler og ulemper.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon ikke foreligger, og at dispensasjonssøknaden derfor må avslås.

Vedlegg

- 1 Gbnr. 170/38 - situasjonskart
- 2 170/38 - søknad om dispensasjon
- 3 170/38 - tegning og foto
- 4 Prangveien 27-29 - gbnr. 170/38 - amfi - uttalelse
- 5 Prangveien 27-29 - gbnr. 170/38 - amfi - uttalelse
- 6 Prangveien 27-29 - gbnr. 170/38 - amfi - uttalelse
- 7 Amfi Prangveien - innspill og svar på høringsinnspill.docx