



Per Ola By
Monstadvegen 25
7170 Åfjord

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/59/407/ERLAUN

Dato
01.12.2020

5058/59/407 - MELDING OM VEDTAK - TILLATELSE OG DISPENSASJON - ULOVLIGE ARBEIDER - OPPARBEIDELSE AV FRILUFTSOMRÅDE - PER OLA BY OG TORIL SYLTERN BY

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 inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Toril Syltern By



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
73/20	Planutvalget	25.11.2020

5058/59/407 - TILLATELSE OG DISPENSASJON - ULOVLIGE ARBEIDER - OPPARBEIDELSE AV FRILUFTSOMRÅDE - PER OLA BY OG TORIL SYLTERN BY

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Nedre Joenget, planid. 201201 og pbl § 1-8 slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til opparbeiding av arealet ned mot sjø gnr. 59 / bnr. 305. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Området må være tilgjengelig for allmennheten, og tillates ikke brukt som privat område.
- Det må legges på naturlige masser som for eksempel jord på berget.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsesettes ikke i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket da området fortsatt skal stå til disposisjon for allmennheten.

Planutvalget finner det svært beklagelig at tiltakshaver har oppstartet arbeidene med opparbeiding av et areal på friområdet før tiltaket var omsøkt og en tillatelse var gitt.

Nå når en ser at tiltaket ville blitt godkjent om tiltaket var omsøkt anser kommunen det ikke nødvendig med videre forføyninger utover økte byggesaksgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2020, vedtatt av kommunestyret 11.12.2019. På samme måte blir andre ulovlighetssaker løst når retting utføres og tiltaket blir godkjent.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen).

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.11.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan for Nedre Joenget, planid. 201201 og pbl § 1-8 slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til opparbeiding av arealet ned mot sjø gnr. 59 / bnr. 305. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Området må være tilgjengelig for allmennheten, og tillates ikke brukt som privat område.
- Det må legges på naturlige masser som for eksempel jord på berget.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket da området fortsatt skal stå til disposisjon for allmennheten.

Planutvalget finner det svært beklagelig at tiltakshaver har oppstartet arbeidene med opparbeiding av et areal på friområdet før tiltaket var omsøkt og en tillatelse var gitt.

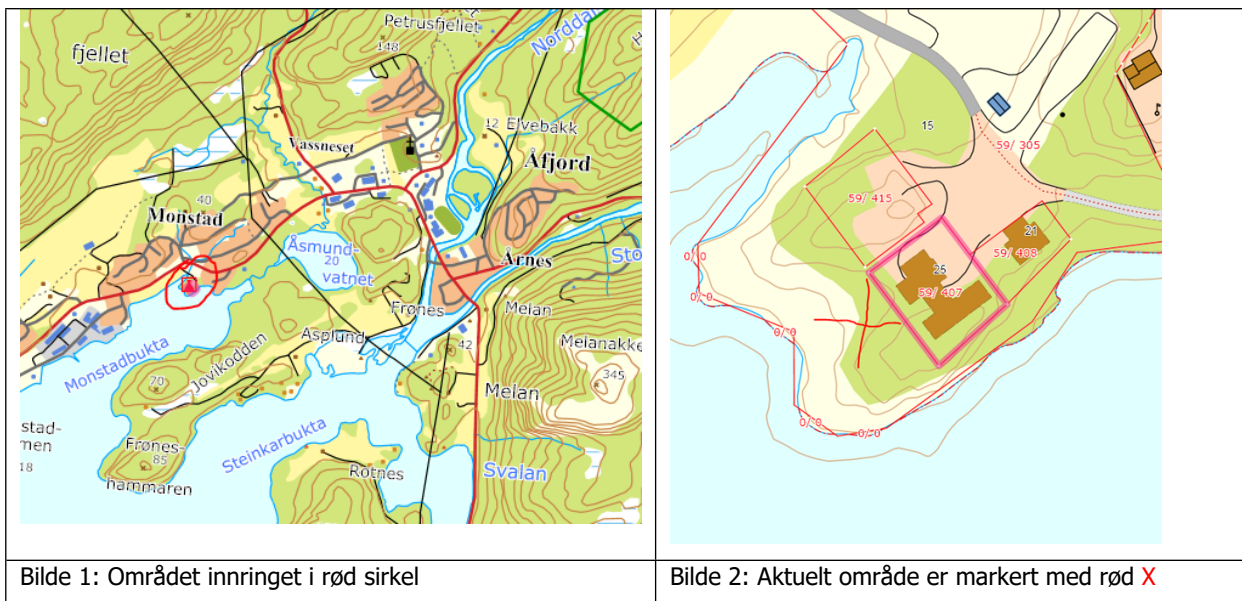
Nå når en ser at tiltaket ville blitt godkjent om tiltaket var omsøkt anser kommunen det ikke nødvendig med videre forføyninger utover økte byggesaksgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2020, vedtatt av kommunestyret 11.12.2019. På samme måte blir andre ulovlighetssaker løst når retting utføres og tiltaket blir godkjent.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen).

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om tillatelse til opparbeiding av et område på gnr. 59 / bnr. 305 i Nedre Joenget. Eiendommen er i reguleringsplan for Nedre Joenget regulert til friluftsfornål. Omsøkte arbeider er derfor i strid med reguleringsplan. I tillegg ligger området nært sjø og tiltaket strider med pbl   1-8. Byggeforbudet i pbl   1-8 er ikke opphevet for annet enn bebyggelsen i reguleringsplanen. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen og pbl   1-8 for arbeidene.



Arbeidene var oppstartet f r kommunen mottok søknad om tiltaket.  fjord kommune fikk tilsendt bilde av at det som så ut som ei fylling fra tomtegrensen mot gnr, 59 bnr. 407 og vestover ned mot sjø.

Kommunen befarte området 19.05.2020 sammen med tiltakshaver for å se på arbeidene. Det ble i ettertid av befaringen utsendt brev til tiltakshaver der det ble bedt om en skriftlig tilbakemelding. Byggesakskontret mottok den 05.06.2020 søknad om tillatelse som svar på brevet fra kommunen. Saken ble komplettert den 27.07.2020.

Etter befaringen viser det seg at arbeidene som er utført er av mindre karakter enn det som ble meldt inn til kommunen. Arbeidene som er gjort er at det øverste vegetasjonsdekket er skavet av, berget er rensket for naturmasser og et areal på ca. 1,5 meter utenfor grensen til gnr. 59 / bnr. 407. Selv om det er mindre arbeider, er tiltakene i strid med reguleringsplanen og pbl   1-8.

Tiltakshaver mener at tiltaket ikke kan regnes som ei fylling, men at det kunne er opparbeiding av arealet ned at det lagt på naturgrus der underliggende vegetasjon allerede har kommet opp.

Området ble den 12.11.2020 befart på nytt av representant fra kommunen. Det som viser seg å være tolket som en fylling ikke er det, og området der det er lagt naturgrus holder vegetasjonen på å vokse gjennom naturgruslaget.

Situasjon pr. 12.11.2020



Bilde 3: Tatt fra berget og nordover



Bilde 4: Viser at vegetasjonen er på vei gjennom laget med naturgrus.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke relevant for omsøkte tiltak.

Ekstern høring

Saken ble oversendt til ekstern høring med som en ulovlig anlagt fylling på friområdet.

Søknaden har vært oversendt for uttalelse til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Følgende høringsuttalelser er innkommet:

Fylkesmannen i Trøndelag:

Uttalelse fra fagavdelingene

Klima og miljø

Det er registrert flere truede arter i det store bløtbunnsområdet rett utenfor der fyllingen omsøkes.

Disse kan påvirkes negativt skulle man gjennomføre tiltaket. Et slikt tiltak vil privatisere strandsonen og er i strid med de statlige planretningslinjene. Vi viser i den sammenheng til forskrift om konsekvensutredninger § 10 og det generelle plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1. Vi mener saken bør behandles som en reguleringsplan. Vi vil derfor gi **faglig råd** om å ikke innvilge dispensasjon.

Landbruk

Vi støtter kommunen i at det er uheldig at arbeidet er startet før kommunen er kontaktet, men presiserer at vår uttalelse avgis som om tiltaket ikke var gjennomført. Ut fra landbruksfaglige interesser har vi ingen merknader i saken.

Reindrift

Ingen merknad.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Trøndelag fylkeskommune

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i reguleringsplanen for Nedre Joenget for fylling av masser. I tillegg ligger det omsøkte tiltaket i 100-metersbeltet i strandsonen.

Det omsøkte tiltaket er allerede gjennomført før kommunen har fått søknad om dispensasjon. Det har blitt fylt ut med 1.5 meter singel ut mot sjøen og 15 meter med naturgrus. Det skal ikke såes plen, men tenkt «viltvoksende planteliv».

Fylkeskommunen støtter kommunen i at det er uheldig at tiltaket har blitt gjennomført før kommunen har blitt kontaktet. Videre støtter fylkeskommunen kommunens vilkår om at det ikke skal såes plen, oppsettes hekker, ikke utføres større terrenginngrep og at friområdet skal holdes åpent for allmenheten.

Dispensasjon for tiltak som er gjennomført skal vurderes som om det ikke er oppført, og fylkeskommunen legger dette til grunn i vår vurdering. Fylkeskommunen oppfatter tiltaket som privatisering av strandsonen og gir **faglig råd** om å ikke innvilge dispensasjon. Fylkeskommunen anbefaler kommunen om å sette krav om tilbakeføring til naturlig areal og tilrettelegging for allmenheten.

Administrasjonens vurdering

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavnivå.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Folkehelsevurdering

Når det ikke er gjort mer med arealet og vekstene får vokse opp igjen vil området fremstå som et rekreasjonsområde og tilgjengelig for allmennheten. Arealet mellom boligeiendommene og sjøen er til for allmennheten der mennesker kan nyte naturen og folkehelsen er ivarett sånn sett.

Dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Tiltaket ble meldt inn til kommunen som et mulig ulovlig tiltak, da som ei fylling på friområdet. Det at tiltakshavere har tatt seg til rette å opparbeide området uten å ha forhørt seg til kommunen er alvorlig nok. Arealet som er opparbeidet er regulert til friområde og på områder med det arealformålet tillates det ikke tiltak som ikke er forenlige med formålet. Tiltakshaver skriver at han har prøvd å tilrettelegge for allmenne interesser og sånn sett kan tiltaket komme under friluftsførmålet. Uansett må det søkes om jfr. pbl §§ 20-1 og 20-2. Det skal nevnes at arbeidene har et mye mindre omfang enn det man trodde når kommunen startet en prosess med ulovlighetsoppfølging dette er sjekket ut at stemmer under befarig 12.11.2020.

Området ligger nært sjø og utførte tiltak er i strid med pbl § 1-8. Tiltakshaver har ikke rotet helt nede i fjæresteinene, men stoppet arbeidene et stykke opp på land. Det er alvorlig nok utøve arbeider i strandsonen uten å ha sjekket med kommunen først. I dette tilfellet er det mindre tilrettelegging av området som er utført og ikke større fylling som først fryktet. Området vil vokse seg til og fremstå som naturlig.

Berget ned mot sjø er rensset og vasket. Dette faller ikke naturlig inn i omgivelsene og det må gjøres tiltak slik at berget ikke blir så synlig. Det må legges på naturlige jordmasser som for eksempel jord/naturmasser (ikke naturgrus) slik at berget ikke blir så synbart.

Regionale høringsinstanser er generelt litt negativ til å tillate omsøkte arbeider, men uttalelsene er skrevet ut ifra at kommunen skrev fylling og ikke mindre arbeider med opparbeiding av området. Verken Fylkesmannen i Trøndelag eller Trøndelag fylkeskommune har avgjørende merknader til saken, selv med det faglige rådet som er kommet fra instansene.

Denne saken handler om opparbeiding av område regulert til friområde og ligger i strandsonen. Det er fare for at saken kan skape presedens ovenfor andre som gjør det samme. Siden området ikke er så ødelagt som først fryktet vil området fremstå som originalt når tiltakene som er gjort blir gjort.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.