



ROBU AS
Bjørnalia 21
7190 BESSAKER

18.01.2021

5058/141/159 - Byggetillatelse og dispensasjon - Utlekking av flytekai - Robu AS

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 141/159	Adresse: Bessakersjøveien
Ansvarlig søker: Robu AS	D.sak: 14/21
Tiltakshaver: Robu AS	Arkivsnummer: 2020/3254
Hjemmelshaver: Robu AS	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 20.09.2020 og supplerende søknad mottatt 17.12.2020. Søknaden gjelder utlegging av flytekai på gårdsnummer (gnr.) 141 og bruksnummer (bnr.) 159. Dere har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra pbl § 1-8, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til utlegging av flytekai på gnr. 141 / bnr. 159 som omsøkt.

Dispensasjonen begrunnes med at en dispensasjon fra formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulemperne. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

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

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.



Ansvarsretter

Tiltaket er en ombygging av eksisterende anlegg og det vurderes at tiltaket tilfredsstiller kravet til tiltak uten ansvarsrett, jfr. pbl § 20-4, SAK 10 kap 3 § 3-1.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
4. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
5. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.
6. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

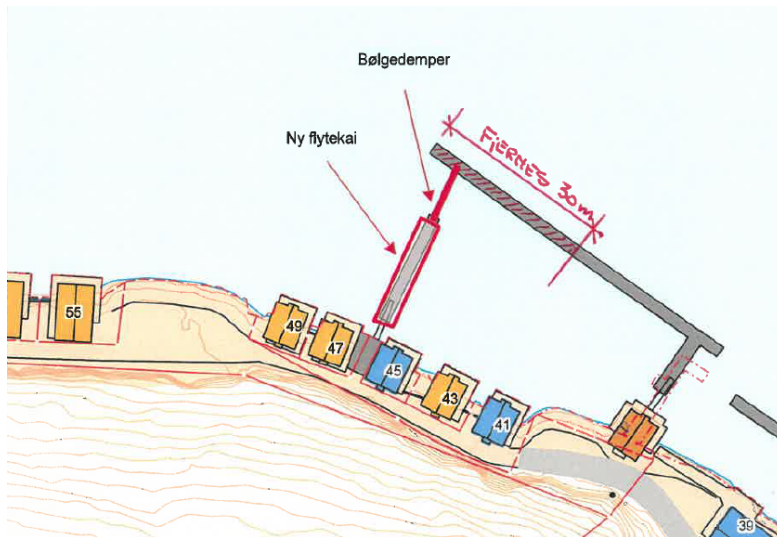
Robu AS søker om tillatelse til utlegging av flytekai på gnr. 141 / bnr. 159 på Bessaker. I kommuneplanens arealdel for Roan kommune 2019-2030, PlanID 50192019002, er landarealet avsatt til «kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse», og sjøarealet til «bruk og vern av sjø og vassdrag». Tiltaket anses ikke å være i konflikt med disse arealformålene. Siden strandsonen berøres, er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Etablering av ny flytekai er nødvendig for å sikre kai til oppdrettsbåter tilhørende Bjørøya AS som skal kjøpe gnr. 141 bnr. 232 og benytte denne eiendommen som overnattingsbase på Bessaker ved arbeid på lokaliteten Drevflesa nord for Værøya.

I nærheten av den omsøkte kaia ligger en eksisterende flytekai med landfeste på gnr. 141 bnr. 4. Denne kaia eies av Bessaker Sjøhus AS. Ved gjennomgang av kommunens arkiver er det ikke funnet tillatelse for denne. Eier av flytekaia mener tiltaket tidligere er omsøkt, men har heller ikke funnet tillatelsen. På bakgrunn av dette er det innkommet tilleggsøknad på vegne av Bessaker Sjøhus AS om fortsatt å få ha anlegget liggende i den utstrekning det har i dag (en del mindre enn vist på kartet under):

- 20 m flytekai ut fra land, 2.5 m bredde
- 40 m flytekai fra enden av ovennevnte flytekai i retning nordvest (mot leia), 2.5 m bredde
- Totalt ca. 15 båtplasser for småbåt (19 fot).

Ny flytekaia vil ha en bredde på ca. 3 m og lengde på ca. 20 m med tillegg av landfeste og en bølgedemper på inntil 10 m. Selve kaia leveres som ferdigprodusert betongelement. Bølgedemper lages av 500 mm PE-rør (gammel merd). Eksisterende flytekai kortes inn med ca. 30 meter slik at den ikke blir til hinder for det nye utlegget. Flytekaia vil ha plass til to større oppdrettsbåter på østsiden, og tre mindre utleiebåter på vestsiden.



Bilde 1: Situasjonsplan visende eksisterende og ny situasjon

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Ikke relevant for tiltaket.

Ekstern høring

Søknaden har vært oversendt Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Kystverket for uttalelse, og det er ikke innkommet vesentlige merknader til tiltaket fra høringsinstanser.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

Tiltaket berører lokalitetsID BM00106372 i Naturbase, et svært viktig område med store kamskjellforekomster. Lokaliteten er stor, med et areal på hele 38 000 daa, og nøyaktighet på > 20 m. Tiltaket ligger helt i utkanten av lokaliteten, og vil ha svært liten effekt på denne, da kamskjell trives best på dyp større enn 10 m.

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 innenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Området ligger i aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde). Det er ikke registrert skredhendelser i området med menneskelelige- eller materielle skader. En kan derfor anse det som relativt trygt å gjennomføre tiltaket som omsøkt.

Vurdering av 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.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø og kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbud i strandsonen.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er disse hensynene som ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd eller byggegrense mot sjø fastsatt i arealplan, jf. § 19-2 annet ledd.

Vurdering

I dette tilfellet handler tiltaket om ombygging av et allerede etablert anlegg, og vil ikke endre dagens situasjon vesentlig. Den nye flytekaia med bølgedemper vil gi et mere skjermet småbåtanlegg. Tiltaket vil ikke endre eller gi negative konsekvenser med hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

En dispensasjon vurderes med dette å 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.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:

FOSEN PLAN OG MILJØ AS

BJØRØYA AS

BESSAKER SJØHUS AS