



Åfjord kommune
Øvre Årnes 7
7170 ÅFJORD

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra reguleringsplan og pbl. § 1-8 for oppføring av brygge /utleiehytter - Lines vestre - Åfjord 106/4

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttaler oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse

Bakgrunn

Kommunen opplyser at tiltaket omfatter riving av eksisterende naust/brygge og oppføring av ny brygge/utleiehytte bygg på samme sted. Det nye bygget vil ha samme grunnflate som eksisterende, 55 m2 BYA og oppføres i to etasjer. Bygget får en mønehøyde på ca. 5,5 meter.

Beskrivelse av tiltakets innhold og bruksområde er nærmere beskrevet av tiltakshaver og vedlagt dette brevet.

Eiendommen er i reguleringsplan for Lines vestre, avsatt til naustbebyggelse. Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og omdisponering fra naust/brygge til næring.

Dispensasjonsadgangen

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.



Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Omsøkte tiltak ligger nært et område registrert som innmarksbeite. Av flyfoto kan det imidlertid se ut til at også arealet øst for dette beites. Her har kommunen som landbruksmyndighet mer lokalkunnskap, og kan gjøre vurderinger av virkninger for beiteinteressene i området. I den forbindelse bør også påregnelige drifts- og miljømessige ulemper vurderes. En utleiehytte gir en annen bruk av området enn et rent naust - med potensielt større konfliktnivå. Ut fra dette er det viktig at beiteinteressene i området vurderes og hensyntas. Dersom tiltaket kan få negative virkninger for beiteinteressene, har vi **faglig råd** om å avslå dispensasjon som omsøkt.

Klima og miljø

Skråfotobilder samt flyfotokart viser at det trolig finnes kystlyngheier i området. Kystlyngheier er en truet naturtype (EN) og særlig gode lokaliteter har status som utvalgt naturtype. Rett nord for området finnes det i tillegg det som ser ut som beitemark dvs. naturtypen semi-naturlig eng. Dette er også en truet naturtype. Det ser ut som både kystlyngheier og semi-naturlig eng er beitet i de senere årene. En endring til utleie fritidsbolig vil påvirke denne naturtypen negativt både gjennom selve tiltaket, men også gjennom aktiviteten både arbeid og bruk vil medføre. Videre vil det trolig ikke kunne beites i området noe som vil være negativt for begge naturtypene. En utleiebolig vil videre privatisere et urørt område med gode kvaliteter for utøvelse av friluftsliv. Det er planavklart flere fritidsboligtomter i bakkant av omsøkte tiltak. En etablering som omsøkt vil etter vårt syn privatisere «fellesområdene» potensielle hyttebyggere skal bruke. Vår erfaring er at slike tiltak gjør det vanskelig å få solgt de allerede planavklarte tomtene noe som er uheldig. Klima- og miljøavdelingen mener tiltaket strider mot de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Vi har tidligere uttalt oss til saker om utleiefritidsboliger i Åfjord. Kommunen har tidligere bruksendret flere utleierorbuer til selveierfritidsboliger. Vi har derfor stilt spørsmål om behovet for flere utleiehytter i dette området. Vi viser bl.a. til vår uttalelse til deres sak: 1099/2020/5058/14 1/159/SVEFJE datert 4.3.2020. Næringsaspektet i saken er derfor ikke vektlagt tungt i vår vurdering av saken.

Klima- og miljøavdelingen vil etter en samlet vurdering av tiltakets innvirkning på friluftsliv- og naturmangfoldverdier **fraråde** at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Et positivt vedtak i saken vil bli vurdert påklaget. Vi ber om å bli orientert om vedtak og eventuell videre saksgang.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren 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 i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Konklusjon

Klima- og miljøavdelingen vil etter en samlet vurdering av tiltakets innvirkning på friluftsliv- og naturmangfoldverdier **fraråde** at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.



Ved spørsmål til Statsforvalterens uttalelse, ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Thomas Aarskog – 74 16 80 75

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER