



MesterService AS
Lundåsen 23
7089 HEIMDAL

13.04.2021

5058/106/4 - AVSLAG - Oppføring av brygge/utleiehytte - Turid og Asbjørn Lysø

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 106/4	Adresse: Linesvegeien
Ansvarlig søker: Mesterservice AS	D.sak: 94/21
Tiltakshaver: Turid og Asbjørn Lysø	Arkivsaksnummer: 2020/3446
Hjemmelshaver: Turid og Asbjørn Lysø	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 02.12.2020. Søknaden gjelder riving av eksisterende naust og oppføring av ny brygge/utleiehytte på gårdsnummer (gnr.) 106 og bruksnummer (bnr.) 4. Søknaden er sendt på vegne av Turid og Asbjørn Lysø. Dere har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Lines vestre og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8.

Vedtak

Åfjord kommune gir **ikke** i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan for Lines vestre og pbl § 1-8 og gir dermed ikke byggetillatelse for oppføring av ny brygge/utleiehytte på gnr. 106 / bnr. 4 som omsøkt.

Avslaget begrunnes med at en dispensasjon i vesentlig grad vil tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Tiltaket strider med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser, og en dispensasjon vil være retningsgivende for framtidig arealbruk av området.

En dispensasjon fra byggeavstand til sjø, fastsatt i kommuneplanens arealdel, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8, femte ledd, vil i vesentlig grad tilsidesette formålet med bestemmelsen ved at interesser som naturmiljø, friluftsliv, landskapshensyn og allmenne interesser ikke blir ivare tatt i tilstrekkelig grad.

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.



Fakta om saken

MesterService AS søker på vegne av Turid og Asbjørn Lysø om riving av eksisterende naust og oppføring av brygge/uleiehytte på gnr. 106 / bnr. 4 på Linesøya. Eiendommen er i reguleringsplan for Lines vestre, planID 200902, avsatt til naustbebyggelse.

Tiltaket omfatter riving av eksisterende naust/brygge og oppføring av ny brygge/utleiehytte på samme sted. Det nye bygget er omsøkt med grunnflate som eksisterende, 55 m² BYA og oppføres i to etasjer med mønehøyde på ca. 5,5 meter. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring fra naust/brygge til næring og plan- og bygningsloven § 1-8, bygge- og deleforbud i strandsonen.

Ekstern høring

Søknaden er oversendt Trøndelag fylkeskommune som i sin uttalelse i brev datert 02.03.2021 sier følgende:

Det søkes dispensasjon fra naustformålet i reguleringsplan for Lines vestre for oppføring av utleiebygg. Omsøkte tiltak ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjø og er i vedtatte reguleringsplan avsatt til naustformål.

Det er kun naustbebyggelse det gjennom planarbeidet er tatt stilling til for bygging i strandsonen.

Reguleringsplanen har ingen byggegrense mot sjø, og slik betinger søknaden om oppføring av ny bebyggelse, også dispensasjon fra PBL § 1-8.

Naust må ut fra sin funksjon ligge i den nære strandsonen. Et utleiebygg har helt andre funksjoner og vil kreve adkomstvei og større grad av tekniske installasjoner enn et naust og er ikke funksjonsmessig knyttet til strandsonen.

Fylkeskommunen har forståelse for grunneiers ønske om næringsvirksomhet.

Utleievirksomhet er salg av overnattingstjenester. En vellykket satsing er avhengig av at de naturverdier som finnes i området og som lokker til seg turister, blir tatt vare på.

Strandsonen er den viktigste ressursen i så måte.

Innenfor planområdet er det etter våre vurderinger plass til oppføring av utleiebygg, som ikke kommer i konflikt med 100-meterbeltet langs sjø. Hele 100-metersbeltet langs sjøen er i utgangspunktet definert som et område av nasjonal interesse med bygge- deleforbud (pbl § 1-8). Kommunene bør derfor unngå å gi dispensasjon for ny bebyggelse i dette området.

Bakgrunnen for dette forbudet er at den nære strandsonen normalt bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn.

Brygga vil ha funksjon som en fritidsbolig i den nære strandsonen. Erfaringsmessig ser vi at utleiebygg over tid går over til å bli private fritidsboliger. Dette medfører en legalisering av private hytter i den nære strandsonen på feil premisser. Slik blir strandsonen privatisert og allmennhetens tilgang til strandsonen reduseres. En bruksendring som foreslått vil gi presedens for lignende saker.

Ut fra overnevnte fraråder Trøndelag fylkeskommunen omsøkte dispensasjon fra reguleringsplan. Dersom kommunen likevel velger å gi dispensasjon ønsker vi vedtaket i saken tilsendt for å vurdere en mulig påklaging. Saken vil da bli behandlet politisk i fylkesutvalget. Dette til orientering.

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Trøndelag som i sin uttalelse i brev datert 15.03.2021 sier følgende:

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.

*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.*

Konklusjon

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

Vurdering av dispensasjon

Sektormyndighetene er kritiske til tiltaket og varsler at et positivt vedtak vil bli vurdert påklaget. Dette er den strengeste konklusjonen som benyttes. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2, 4. ledd bør ikke kommunen gi dispensasjon i de tilfeller statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Juridisk utgangspunkt

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2005, revidert i 2012 og en mindre endring vedtatt i Planutvalget i sak 15/21, datert 17.03.2021. Reguleringsplanen er blitt til gjennom omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø og omfattes følgelig av forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen. 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.

For at dispensasjon skal kunne gis er det tre vilkår som etter plan- og bygningsloven § 19-2 må være innfridd:

- Hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Brygga er omsøkt oppført innenfor reguleringsplanen på område avsatt til naustbebyggelse. Hensikten med kravet om utarbeidelse av reguleringsplan, er å få en samordnet utbygging av et større område med tanke på videre utnyttelse. Reguleringsplanen vil bl.a. avklare arealbruken, grad av utnytting (antall tomter), adkomstsystem m.m. En dispensasjon vil i dette tilfellet rive vekk grunnlaget for hensikten med reguleringsplanen hvis den ikke følges. En dispensasjon vil også skape uheldig presedens for å kunne ivareta likebehandling for tilsvarende saker om bestemmelsene i planen settes til side.

Brygga har funksjon som en fritidsbolig og vil ha en klar privatiserende effekt, hvilket vil sette til side hensynet til allmenne interesser i strandsonen. Kommunen mener hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og/eller andre allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til den omsøkte tiltak.

Det er etter kommunens mening plass innenfor planområdet for tilsvarende bygg uten at det kommer i konflikt med 100-metersbeltet langs sjø eller reguleringsplanens arealformål og bestemmelser.

Konklusjon:

Administrasjonen mener etter en total vurdering at en dispensasjon i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og hensikten med bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra.

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:

Asbjørn Lysø

Turid Lysø

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE