



ÅFJORD
KOMMUNE

Kai Helge Robertsen
Håggåveien 110
7120 Leksvik

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.
/5058/66/8/BJØMUR

Dato
07.12.2020

5058/66/8 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL § 1-8 FOR NAUST, FLYTEBRYGGE - BARØYA 150 - KAI HELGE ROBERTSEN

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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:
Morten Rotnes
Stian Rotnes



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
69/20	Planutvalget	25.11.2020

5058/66/8 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL § 1-8 FOR NAUST, FLYTEBRYGGE - BARØYA 150 - KAI HELGE ROBERTSEN

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 for riving av eksisterende naust og oppføring av nytt naust samt flytebrygge på eiendommen gnr. 66/8 på Barøya.

Dispensasjon begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før tiltak kan igangsettes må det være gitt byggetillatelse.
- Materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg må tilpasses slik at bebyggelsen ikke blir unødvendig eksponert mot sjøen.
- Det tillates utvendig vannpost, men ikke innlagt vann og avløp i naustet.
- Naustet tillates ikke innredet eller benyttet til varig opphold.

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.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.11.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Åfjord kommune, ved planutvalget gir dispensasjon fra arealformålet og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 for riving av eksisterende naust og oppføring av nytt naust samt flytebrygge på eiendommen gnr. 66/8 på Barøya.

Dispensasjon begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempene.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før tiltak kan igangsettes må det være gitt byggetillatelse.
- Materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg må tilpasses slik at bebyggelsen ikke blir unødvendig eksponert mot sjøen.
- Det tillates utvendig vannpost, men ikke innlagt vann og avløp i naustet.
- Naustet tillates ikke innredet eller benyttet til varig opphold.

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.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om tillatelse og dispensasjon for tiltak på eiendommen gårdsnummer (gnr.) 66 og bruksnummer (bnr.) 8 på Barøya. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen, LNFR-område og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8, byggeforbud i strandsonen.

Det ble i sak 2019/1227 søkt om dispensasjon for oppføring av naust og flytebrygge på eiendommen. Søknaden ble oversendt eksterne høringsinstanser, men da omsøkte naustet var stort og med et innhold som ikke var særlig forenelig med begrepet naust ble det i uttalelse, både fra Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommunen frarådet å gi en dispensasjon som omsøkt. Tiltaket ble etter merknader i høringsuttalelser omarbeidet til det som er framlagt i denne dispensasjonssøknaden.

Eiendommen har i en tid satset på turisme tilknyttet gamle gårds- og håndverkstradisjoner samt sjøfiske med båt. På grunn av økende interesse for denne type virksomhet er det et ønske å utvide og tilrettelegge virksomheten for å kunne tilby bedre fasiliteter for gjestene. Eksisterende naust er gammelt og falleferdig, og på grunn av svært langgrunn fjære er det også problematisk med utsett av båter. Det er derfor tiltakshavers ønske å oppgradere anleggene nede ved sjøen slik at virksomheten kan framstå mere innbydende og dermed kunne gi eiendommen et noe større inntektsgrunnlag.

De omsøkte tiltakene omfatter riving av eksisterende naust og oppføring av nytt naust på tilnærmet samme sted. Det søkes i tillegg om å restaurere og reetablere en eldre «pælgard» ut i sjøen med utlegg av en flytebrygge i ytterkant.

Nytt naust har et areal på ca. 63 m² BYA og er beregnet for vinterlager for båt og kajaker. Naust og arealet inntil skal i tillegg benyttes til foredling av ressurser fra sjøen og det er forutsatt en utvendig

vannpost i tilknytning til naustet for tilgang til sløyevann. I tillegg vil naustet bli benyttet til kursvirksomhet tilknyttet gamle gårds- og håndverkstradisjoner for besøkende.

Flytebrygge etableres i enden av en eksisterende «pælgard». Det er for saksbehandler ikke kjent hva denne er blitt brukt til, men den er mest sannsynlig benyttet som adkomst til dypere vann for utlegg av båt. Pælerrekken består av dobbel rekke med pæler og det er planlagt en gangbane mellom pælen og ut til en flytebrygge i ytterste ende med 5 båtplasser.

Adkomst til naust og flytebrygge er forutsatt som sti langs sjøen fra øst, mellom innmarksgjerde og fjæra og vil ikke beslaglegge dyrket mark.

Høring

Den reviderte dispensasjonssøknaden er sendt på høring til aktuelle sektormyndigheter og uttalelse er mottatt fra Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Det foreligger ingen merknader fra sektormyndigheter til at det gis en dispensasjon for tiltaket.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet til berørte naboer og gjenboere og det er innkommet en merknad fra naboeiendommen gnr. 66/9. Da eier av denne eiendommen er død og det er ikke gjennomført noen hjemmelsoverdragelse er merknaden forfattet og signert av hans sønn. Selv om klager ikke har hjemmel på eiendommen vurderer Rådmannen at klager har rettslig klageinteresse som rettmessig arving.

Kommentar til nabomerknader (vedlagt) fra gnr. 66/9, datert 11.04.2020 og 03.05.2020 der det er opplistet krav i 3 punkter:

1) Etablering av flytebrygge tas ut av tiltaket.

Flytebrygga er i all hovedsak tiltenkt egen virksomhet med 5 båtplasser. Det er kjent at tiltakshaver har fått henvendelse om mulighet for leie av båtplasser, men at dette begrensede antallet ikke vurderes å være i vesentlig konkurranse med nærliggende anlegg.

2) Ildsted, vann og kjøkken tas bort fra tiltaket i naust. Naust beholder dagens størrelse.

Det vil fra kommunens side ikke bli gitt tillatelse til innlagt vann og avløp i naustet. Utvendig vannpost for tilgang til sløyevann og eventuell vasking/spyling av utstyr vil tillates. Naustet er innredet med et ildsted som er tiltenkt som en viss oppvarming i forbindelse med kursvirksomhet i gamle gårds- og håndverkstradisjoner.

Dagens naust er på drøye 23 m² og må sies å være lite for å kunne ha dette som et lager for båt/kajaker. Omsøkt størrelse på nytt naust på ca. 63 m² er fortsatt godt innenfor retningslinjer for størrelse på naust som er gitt i kommuneplanen.

3) Adkomst/vei flyttes fra fjæra og til et egnet sted, i tillegg må det være plan for parkering.

Adkomst til naust/flytebrygge er lagt utenfor dyrket mark, nede mot sjøen. Den er forutsatt anlagt som sti og vil ikke gi nevneverdig inngrep i strandsonen. Det forutsettes ikke opparbeidet veg for motorisert ferdsel eller adkomst for utsett av båter. Når det gjelder parkering for besøkende er dette forutsatt fra tiltakshaver at dette skal foregå på gårdstunet til eiendommen.

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 seahavnivå.no ligger tiltaket innenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning. Tiltakene ligger innenfor område for høy flo og bølger, men er av en slik art at det er liten risiko for materielle og økonomiske konsekvenser.

Folkehelsevurdering

Dispensasjon fra arealformålet og tiltak i strandsonen for omsøkte tiltak vil ikke virke negativt på folkehelsen, snarere tvert imot da det i dette tilfellet er basert på tilrettelegging for turisme med både land- og sjøbaserte aktiviteter. En dispensasjon vurderes med det ikke å ha negativ innvirkning på folkehelsen.

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.

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.

LNFR-formålet skal verne om landbruk, -natur- og friluftsarealer, samt arealer for reindrift. Det ligger flere underformål under, som skogbruk og vern av kulturmiljø.

Hensikten bak formålet er å verne om naturressursene våre og primærnæringene som utnytter seg av disse.

Tiltaket vil i liten grad påvirke landbruksinteressene negativt da det er svært lite dyrket areal som beslaglegges ved oppføring av nytt naust. Eiendommen drives med sauehold og hest med fokus på gammel gårdskultur. Tiltaket vil bidra til bedre fasiliteter for tiltakshavers videre satsing på gårdsturisme. Det vurderes at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak denne bestemmelsen samtidig som tiltaket bidrar til å videreføre kulturmiljøet på eiendommen.

Etter Rådmannens skjønn er fordelene ved å gi dispensasjon her klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsloven §1-8

Omsøkte tiltak ligger innenfor 100-metersonen langs sjø, og det kreves derfor en dispensasjon for tiltak 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.

De omsøkte tiltakene har liten innvirkning på strandsonen da dette er tiltak på, og utvidelse av, allerede oppførte anlegg. Tiltakene vil ikke hindre allmennhetens ferdsel langs sjøen, og vil derfor ikke føre til mer privatisering av strandsonen. Rådmannen er av den oppfatning av tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Noe av utvidelsen skjer mot sjøfronten, men på grunn av omfanget vurderes det at tiltakene ikke kommer i konflikt med bestemmelsene i kommuneplanen.

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Som utgangspunkt er det en restriktiv holdning mot bebyggelse i 100-metersbeltet. På bakgrunn av forholdene på stedet anser Rådmannen at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.