



ÅFJORD KOMMUNE
Landbruk og tekniske tjenester

216

Tiltaskshaver:		
Navn: Kai og KATE ROBERTSEN	Telefon (dagtid):	Mobiltelefon: 91771980
Adresse: HAGGAVEIEN 110	Postnr.: 7120	Poststed.: LEKSVIK
E-post: kai@robertsen-as.no		

SØKNAD OM DISPENSASJON, PBL § 19-1

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom:				
Gnr. 66	Bnr. 8	Fnr.	Snr.	Eiendommens adresse BARØYA 150, 7170 ÅFJORD

Det søkes med dette dispensasjon fra:

- ☒ Pbl § 1-8 (Byggeforbud langs sjø, vassdrag eller lignende)
- ☐ Pbl § 29-4 (Avstandsbestemmelser)
- ☒ Kommuneplanens arealdel/ delplan (LNF-område, plankrav eller lignende)
- ☐ Regulerings- eller bebyggelsesplane- / bestemmelser
- ☐ Teknisk forskrift (TEK 10/TEK 17)
- ☐ Annet: _____



REVIDERT SØKNAD.

Vi henviser til vår søknad av 08.07.2019 som vi herved vil revidere.

-Det søkes om dispensasjon for følgende tiltak:

Utbedring av eksisterende pælgard til brygge samt flytebrygge for minimum 5 båtplasser for utleie.

-Oppgradering av eksisterende naust

Utvidelse av eksisterende næring. BARØYA 150 Gnr. 66 Bnr.8

Barøya 150 ligger idyllisk til i enden av Barøyvegen. Stedet har fantastisk fin natur rundt seg og er tilknyttet sjøen. Det er rikt fugleliv i området og fine muligheter for rekreasjon innen friluftsliv, jakt og fiske. Det er kort vei til gode fiskeplasser.

Vi har i flere år drevet med utegangersau(ca. 20vinterfora) og hest (sommerbeite for avlsdyr/føll).

Gamle tradisjoner som spinning, veving og strikking blir holdt i hevd. Ull og skinn blir tatt vare på og foredlet for salg.

Vi ser et stort potensiale i å videreutvikle mulighetene som bruket har, vi har derfor startet med utleie av hus og båt til turister. Denne ideen ble utarbeidet og satt i drift i november 2016, og vi har drevet med dette i liten skala. Det ble raskt en realitet at vi ikke har alle fasiliteter som skal til for at kundene skal trives og være fornøyd. Vi har måttet låne plass for foredling av fisk, badestamp og båtplass hos en nabo, og det er langt fra ideelt for videre utleie.

Vår forretningside er:

- Vi vil satse på grønt miljø og ønsker å tilrettelegge for miljøvennlige tiltak som kajakkpadling og opplevelser med hav og natur. (utleie hus/kajakk. Gårdsturisme på sommeren der fokus vil bli å ta vare på gamle tradisjoner, ullbehandling frem til ferdig tråd, omsetting skinn, enkel behandling av hest mm.)
- Utleie av båt/overnatting til fiske.
- Kurs virksomhet i gamle håndverkstradisjoner.
- Vær turisme, Det å oppleve havets råskap når det stormer som verst. Vi vil skape noe unikt og annerledes og bidra med autentiske opplevelser

Utfordringer for å realisere forretningsideene:

- Tilgang til sjøen er helt nødvendig. I den forbindelse er vi nødt til å ruste opp eksisterende «pælgard» til brygge, forlenge denne noe og legge ut flytebrygge. Vi har flere hyttenaboer som ønsker å bidra med dette for å få leie båtplass og tenker å leie ut minimum 5 båtplasser på permanent basis.
- Naustet vårt er helt falleferdig og slik det står i dag egner det seg verken til turisme eller privat bruk. Dette bygget er også tenkt for å lagre kajaker og båter på vinteren. For at vi skal få optimalisert vår turisme, ser vi det som helt nødvendig at vi har en egnet plass i bygget med tilførsel av vann for foredling av de råvarer som blir høstet fra havet.

Nytt naust oppføres der eksisterende naust står i dag. Dagens naust er 430 x 530 cm. Nytt naust er 960 x 660 cm. Vi er veldig opptatt av å verne dyrkamarka vår og bekrefter at nytt naust ikke vil ta mer enn ca 15-18 m² av ganske skrint/dårlig jordbruksareal. Alternative plasseringer vil ta mer av dyrkamarka.

Adkomst til naustet og flytebrygga blir via fjæra, og påvirker ikke dyrkamarka i det hele tatt. Med dette blir naustet plassert og utformet slik at det beslaglegger så lite dyrka jord som mulig.

KLIMA OG MILJØ:

Vedlagt finnes reviderte tegninger, hvor det fremgår at vi tar ut de fasiliteter som kan skape behov for søknad om bruksendring. Disse fasilitetene, sauna og bad, vil vi vurdere å etablere ved utleieboligen på tunet. Hems tas også ut av planene, slik at det ikke skal herske tvil om at dette er et naust. Behovet vårt er å ha vann og enkel kjøkkeninnredning for å filetere fisk og koke krabber(strøm). Jeg håper vi med disse endringene og presiseringene kan få en rask vurdering av klima og miljøavdelingen på vår reviderte søknad.

SAMFUNNSSIKKERHET

Jeg bekrefter at vi har gjort en konkret vurdering av om plasseringen og byggemåte av naustet ivaretar stormflo og havnivåstigning. Naustet må legges ca 60 cm høyere i terrenget enn nåværende naust. I tillegg planlegges dette naustet bygget på støpt plate. Det er nødvendig å trekke naustet noe tilbake fra sjøen (for å få det høyere i terrenget), men hensynet til å bruke minst mulig dyrkajord, gjør at vi velger å støpe en høyere plate for å få til tilstrekkelig heving.

Vi mener at denne fremgangsmåten er tilstrekkelig for å skjerme bygget fra havets krefter og fremtidig havnivåstigning.

Vi bekrefter også at sundet flytebryggen skal etableres i er isfri om vinteren. Pælene som fast brygge er fundamentert med, sikrer gjennomstrømning av vann. Det er værhardt på Barøya, og flytebryggen og forankring vil bli dimensjonert deretter.

NATURMANGFOLDLOVEN

Vi er ikke kjent med noe som vil kunne forringe verken natur eller miljø på eiendommen vår med dette naustet og flytebrygge. Vi driver bruket vårt skånsomt, og forretningsideen vår understreker vår holdning til å ta vare på dyr og jord på en god måte. Vi legger til grunn at kommunen redegjør for hvordan prinsippene i nml §§8-12 er vurdert. Vi vil etablere kildesortering og nødvendig utstyr til å håndtere miljøfarlig avfall.

Når det gjelder Fylkeskommunens uttalelse i samme sak, understreker vi at vi går bort fra ideen om å gjøre naustet til et kombinert naust og administrasjonsbygg med sauna og bad. Vi søker nå om å bygge et naust på samme tomt som det felleferdige eksisterende naustet. Evt. sauna og bad vil kunne bli etablert ved utleieboligen på tunet.

Når det gjelder flytebryggen vil den utformes slik at den kan utvides til å dekke behov for båtplasser i nærliggende område.

Vi vil presisere at dette er en forbedring/oppdatering av eksisterende anlegg som vil gi positive ringvirkninger til nærområdet.

Håper på positiv og rask tilbakemelding.

Kate Irene Robertsen

Kai Helge Robertsen

Vedlegg: Nye tegninger av naust, (skisse bryggeanlegg+bilder eksisterende sendt tidligere)



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

07.08.2019

Vår ref:

2019/9127

Deres dato:

12.07.2019

Deres ref:

6664/2019/5018/66/8/8BJMU

Åfjord kommune
Øvre Årnes 7
7170 ÅFJORD

Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av naust og restaurering av eldre konstruksjon med tilrettelegging for framtidig flytebrygge - Barøya 150 - Åfjord 66/8

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Det søkes dispensasjon fra LNFR-formål og pbl § 1-8 for å oppføre naust og flytebrygge på eiendommen gnr/bnr 66/8, i Åfjord kommune. Tiltakshaverne ønsker å oppføre naust med flere bruksfunksjoner i forbindelse med turisme og utleie, der falleferdig eksisterende naust står i dag. Det er noe uklart om det er snakk om opprusting av eksisterende naust, eller om dette skal rives og erstattes med nytt. Ifølge NIBIOs kartdatabase Kilden er eksisterende naust plassert slik at det grenser til fulldyrka mark. Ut fra flyfoto og ifølge søknaden blir denne dyrkamarka brukt som innmarksbeite. Vi forutsetter at beiteinteressene ivaretas. Ifølge søknaden skal naustet fortsatt være plassert på samme areal som i dag. Ut fra vedlagte plantegninger vil planlagt naust bli større enn det er i dag, noe som trolig fører til at det blir plassert på fulldyrka jord. Dette er uheldig. Det kommer ikke fram av søknaden hvor mye dyrka mark som vil bli berørt av tiltaket, heller ikke om det er vurdert alternative plasseringer av naustet som ikke berører dyrka mark. Det er uheldig at det ikke kommer fram av søknaden hvordan adkomst til naustet er planlagt. Vi forutsetter at det ikke skal etableres permanent adkomstveg over dyrka mark. Det er positivt at tiltakshaverne vil videreutvikle mulighetene bruket har, og støtter derfor kommunens vurdering i saken. Vi har **faglig råd** om å plassere nytt naust slik at det beslaglegger så lite fulldyrka jord som mulig.

Klima og miljø

Oversendelsen dreier seg om restaurering av naust med anlegg av flytebrygge. Vi gjør oppmerksom på at vedlagte tegninger beskriver noe helt annet enn et naust. Det er åpnet for at naust kan ha innlagt vann og enkel kjøkkeninnredning, men sauna, bad og hems er fasiliteter som sier at dette dreier seg om en fritidsbolig. Vi ber kommunen om å presisere hva som faktisk søkes om og minner om at SAK § 2-1 beskriver når man må søke om bruksendring av tiltak.

E-postadresse:
fmtlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl
Org.nr. 974 764 350



Klima og miljøavdelingen kan ikke ta stilling til søknaden før mer presis informasjon og vurderinger av tiltaket foreligger.

Samfunnssikkerhet

Den aktuelle søknaden kan potensielt bli berørt av stormflo og havnivåstigning. I henhold til pbl. § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Bestemmelsen må ses hen til tiltakets formål.

Et naust bør plasseres i nærhet til sjø for å kunne ivareta sin funksjon. Likevel må det foretas en konkret vurdering om plassering og byggemåte er forsvarlig beregnet for påvirkning av havets krefter. Dersom dette er ivaretatt ansees vilkåret i pbl. § 28-1 om tilstrekkelig sikkerhet for oppfylt.

Når det gjelder flytebryggen bør blant annet forankring av anlegget og hvor utsatt det vil være for vind og havstrømmer, samt gjenfrysning om vinteren.

Dersom det er mulig å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak som hensyntar de gjeldende naturforhold, kan kommunen dispensere.

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.

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

Med hilsen

Bjørnar Wiseth
Miljøverndirektør
Klima- og miljøavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Saksbehandlere:

Klima og miljø: Thomas Aarskog – 74 16 80 75
Landbruk: Johanna Marie Lien – 73 19 92 70
Samfunnssikkerhet: Tore Brønstad – 74 16 83 38
Reindrift: Ola Marius Amdal – 74 13 80 56

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan



ÅFJORD KOMMUNE
Øvre Årnes 7
7170 ÅFJORD

Vår dato:	18.07.2019	Vår referanse:	201945087-2	Vår saksbehandler:	
Deres dato:	12.07.2019	Deres referanse:	6664/2019/5018/66/8/8BJMU		Heidi Beate Flatås

Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra arealformål, tiltak på eiendommen, oppføring av naust, samt tiltak i sjø flytebrygge Barøya 150 - 5018/66/8. Åfjord kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 12.juli 2019.

Innledningsvis vil vi påpeke at oversendelse av dispensasjonssaker til høringsinstansene bør inneholde kommunens foreløpige vurdering av om det er grunnlag for å gi dispensasjon i den konkrete saken.

Kommunestyret i Åfjord vedtok ny kommuneplanens arealdel 14.juni 2019. Hensikten med utarbeiding og vedtak av arealplaner er å fastlegge med juridisk bindende virkning at bestemte tiltak kan etableres innenfor de grenser, rammer og tilhørende bestemmelser som er fastlagt i arealplanen, og vedtatt plan representerer således en juridisk bindende avtale mellom flere parter: kommune, sektor-myndigheter, naboer osv. En søknad om dispensasjon representerer i så måte en endring i forhold til den gjensidige avtalen som foreligger mellom partene, og et unntak fra inngått avtale. I tillegg er planen blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Eiendommen 66/8 er avsatt til LNFR-formål og store deler av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og det er fastlagt inn byggegrense mot sjø. LNFR-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt og tiltak i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates. Innenfor 100-meters beltet langs sjø er det ifølge plan- og bygningslovens § 1-8 er et generelt bygge og deleforbud. Bakgrunnen for forbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra allmennhetens interesser og av landskaps- og naturfaglige hensyn. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde. Strandsonen er et svært viktig oppvekstområde for spesielle planter- og dyrearter i tillegg til at den har landskapsmessige verdier.

Trøndelag fylkeskommune mener det er uheldig å dispensere fra en nylig vedtatt kommuneplan. Dette gir dårlig signaleffekt og bidrar til å uthule planen.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Plan

Oversendelsen beskriver en ønsket utvikling av eiendommen som et utleieanlegg med nødvendige fasiliteter som: administrasjonsbygg med vann/kloakk, restaurering samt forlengelse av brygge samt utlegg av flytebrygge, badestamp samt tilrettelegging for opphold nær sjøen (terrasse/gapahuk e.l?)

En oppgradering av naust til administrasjonsbygg endrer bruken av naustet til annen virksomhet og endringen vil være strid med arealformålet og kommuneplanens bestemmelser.

Eiendommen 66/8 har en fin beliggenhet og areal nok til å etablere utleievirksomhet, men omsøkte tiltak er i strid med gjeldende arealformål. Som et klart faglig råd vil fylkeskommunen anbefale at det ikke etableres tiltak i strid med kommuneplanen arealdel.

Om kommunen innstiller på dispensasjon fra nylig vedtatt plan, bør det stilles krav om at administrasjonsbygget opparbeides i tilknytning til eksisterende bolig/driftsbygg på eiendommen. Når det gjelder flytebrygge bør det stilles krav om at til at flytebryggen skal dekke behovet for båtplasser i nærliggende område.

Ut fra overnevnte anbefaler fylkeskommunen at det ikke innstilles på dispensasjon som omsøkt. En dispensasjon i dette tilfellet kan skape uheldig presedens for liknende saker i fremtiden.

Fylkeskommunen minner som alltid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
Seksjonsleder

Heidi Beate Flatås
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG