

Plan, bygning og oppmåling

Advokatfirmaet Helberg
Emil Schanches gate 6 D
7160 BJUGN

Dato: 26.11.2012

TILLATELSE TIL TILTAK - NAUST - GNR. 77, BNR. 7 - GEIR FINSETH

Saksnr.:	2012/2438	Ans. søker:	-
Byggest.:	7140 OPPHAUG Gnr:77, Bnr:7	Tiltakshaver:	Geir Finseth
Vedt.nr.:	12/116	Søknadsdato:	27.08.2012
Saksb.h.:	Kari-Anne Rørstad	Komplett dato:	28.10.2012 (søknad om dispensasjon)

Virksomhetsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt av kommunen den 29.8.2012. Viser samtidig til senere søknad om dispensasjon fra plan, mottatt 28.10.12, fremmet av Advokatfirmaet Helberg på vegne av tiltakshaver Geir Finseth.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoer ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder riving og vesentlig reparasjon av naust. Det er uklart hvor mye av eksisterende materialer som skal gjenbrukes og om dette like godt vil være oppføring av et nytt bygg. Dette er imidlertid av mindre betydning for bygningsmyndighetene da det uansett vil være et søknadspliktig tiltak.

Jamfør plan- og bygningslovens (PBL) § 20-2, pkt. d vurderes dette som et tiltak som kan forestås av tiltakshaver. Dette fordi et tilsvarende bygg på "bebygd eiendom" (frittliggende bygg under 70 m2) ville vært unntatt kravet fra ansvarsrett.

Finseth eier ikke grunnen, men har framvist dokumenter som i følge ham og hans advokat dokumenterer at naustet er en rett tilhørende bnr. 9 (Finseths boligeiendom) og at de har en rett til å ha naustet stående.

Naustet ligger i område som er regulert til friluftsområde i reguleringsplan for Døsvik havn. Naustet ligger samtidig nærmere sjøen enn 100 m, og forutsetter dermed dispensasjon både fra reguleringsplan og fra § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver begrunner søknad om dispensasjon med flere forhold. Det påpekes at området ikke er et ettertraktet friluftsområde og at de fleste som ferdes i området går langs vegen og ned til sjøen. De viser til at det er hensynet til allmennheten som først og fremst skal vektlegges i dispensasjonsvurderinger og ikke forholdet til naboer. Naustet er ikke til sjenanse for naboer, og den estetiske utforming blir bedre dersom det blirrenovert.

Det fremmes også at det bør vektlegges at naustet har stått på eiendommen siden 1945 uten at naboen har protestert. I fordel/ulempevurderingen legges det vekt på fordelene med at et forfallent naust blirrenovert, at det allerede står et naust på tomten og noe på personlige hensyn.

I brev datert 8.10.12 fremmer advokatfirmaet Arntzen de Besche på vegne av grunneier Kristin Hjerpseth merknader til tiltaket. Her bestrides retten til å ha naustet stående på hennes eiendom.

Videre mener grunneier at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Dette fastholdes i nytt brev datert 1.11.12. Grunneier begrunner dette med at tiltaket ikke er forenelig med friluftsmål, og at det vil være i konflikt med lovens krav til *estetisk utforming av omgivelsene* å tillate oppføring av et nybygg atskilt fra de samlede naustene nede på havna. Tillatelse til dispensasjon vil da kunne gi uheldig presedens.

Det påpekes også at lovens vilkår om at fordelene skal være større enn ulempene ikke er oppfylt.

Da tiltaket forutsetter dispensasjon, er søknaden oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Uttalelse ble gitt i brev datert 16.11.12. Fylkesmannen fremmet ingen merknader til søknaden.

Vurdering:

Når det gjelder rettighetsspørsmålet, skal kommunen ikke ta stilling til dette. Kommunens rammer for vurdering av rettigheter i forbindelse med søknadspåpliktige tiltak framgår av plan- og bygningslovens § 21-6: *Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises.*

Det framgår ikke klart at rettigheten ikke finner sted. Kommunen vil derfor ikke kommentere dette ytterligere og mener det heller ikke at et uklart rettighetsforhold kan vektlegges som argument i dispensasjonsvurdering. En byggetillatelse sikrer ingen rett overfor private.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet - dispensasjon fra plan og pbl § 1-8

Området der naustet skal oppføres ligger mellom atkomstveg til Døsvik havn og en fjellskrent. Området anses ikke å ha særskilte friluftskvaliteter. Arealet er heller ikke del av et sammenhengende utfartsområde. Arealer som i reguleringsplan er utmark og som ikke skal benyttes til bebyggelse eller andre planformål, vil naturlig nok få friluftsområde som reguleringsformål. Kvaliteten på disse vil imidlertid variere. Det bør også vektlegges at det allerede står et naust på arealet.

En kan heller ikke se at et naust på denne lokalitet skal kunne komme i konflikt med de hensyn pbl § 1-8 skal ivareta. Naustet ligger godt tilbaketrukket fra strandsonen med en atkomstveg mellom bygning og sjø. Det er også bebyggelse mellom naustet og sjøen. Naustet vil ikke dermed verken fysisk eller psykisk påvirke folks frie ferdsel i strandsonen. Både pga. dens plassering og pga bygningens formål.

Tiltaket skal også vurderes opp mot bestemmelsene i naturmangfoldloven. Området mellom fjellskrenten og vegbanen er ikke registrert i kommunens hensynskart eller temakart for biologisk mangfold, og området anses godt kartlagt da det er registrert større verdifulle områder i nær tilknytning til arealet - f.eks. kystlynghei på høydedraget bakenfor.

En kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. At naustet ligger atskilt fra øvrig naustbebyggelse i området anses ikke som en estetisk konflikt heller ikke som problematisk mht strandsoneforvaltning. Dette kunne vært tilfelle dersom naustet hadde ligget helt nede ved sjøen.

Når det gjelder fordel/ulempevurderingen mener kommunen det ikke er anledning til å vektlegge et uklart rettighetsspørsmål. Dette får partene avklare seg i mellom, og en byggetillatelse kan ikke overstyre en evt. manglende privat rett.

Fordelen med tiltaket er å fårenovert / revet et svært forfallent bygg som kan være til fare for omgivelsene. Videre vektlegges at Fylkesmannen ikke hadde merknader til tiltaket.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 pkt d, gis herved samtykke til riving og vesentlig reparasjon eller nyoppføring av naust på gnr. 77, bnr. 7.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis herved dispensasjon fra reguleringsplan for Døsvik havn og § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse: Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med de hensyn som ligger til grunn for henholdsvis friluftsformål i plan og byggeforbudet i strandsonen (§ 1-8). Den aktuelle tomt er ikke del av et verdifullt eller sammenhengende frilufts/utfartsområde. Tiltaket vil verken fysisk eller psykisk påvirke den frie ferdsel i strandsonen. Det legges også vekt på at det allerede står et naust på tomten. Det vises for øvrig til begrunnelse i saksvurderingene.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jf. plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, 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 meldingen kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler

Kopi til:

Advokatfirmaet Arntzen de Besche
Kristin Hjerpset

Pb. 8853 Solsiden

7481 Trondheim
7140 Opphaug