



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/2	Planutvalget - Ørland kommune	17.01.2018

KLAGE PÅ VEDTAK - OPPFØRING AV NAUST PÅ 1621/74/234 - SJØGATA 7

Rådmannens innstilling

Klage mottatt 15.12.2017 fra Odd Thommesen på delegert vedtak nr. 17/153 av 21.11.2017 vedrørende avslag på dispensasjon fra 100-metersregelen for oppføring av naust på eiendommen gnr. 74 bnr. 234 i Sjøgata 7, tas ikke til følge.

Saken sendes klageinstansen til avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Odd Thommesen søkte den 13.09.2017 om dispensasjon fra forbud mot tiltak langs sjø, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8, for oppføring av naust på sin eiendom gnr. 74 bnr. 234 i Sjøgata.

Eiendommen ligger i område vist som antikvarisk område i reguleringsplan for Uthaug sentrum, planID 1621199201, og omfattes også av hensynssone 7.4.3. Kulturmiljø – Fiskevær Uthaug i Kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at allmenne interesser ikke vil svekkes som følge av tiltaket, men at det derimot vil bidra til å styrke tilgjengeligheten til stranda ved at naustet skal oppføres med tilhørende trapp ned til stranda. Det er også argumentert med at naust er stedstypisk som bygningstype, i tillegg til å gjøre det mulig å drive fritidsfiske fra eiendommen, og med det bidra til å opprettholde en viktig tradisjon. Det vises til øvrige naust og sjøboder langs Sjøgata, og at naust på omsøkte tomt må behandles likt med de andre naustene.

Det var innkommet merknad fra nabo på gnr. 74 bnr. 235 (Åge Lomundal). Han viser til at eiendommen ligger i antikvarisk område, med de begrensninger som følger av hensynet til bevaring av bygningsmiljøet. Det er også vist til at det tidligere er gitt avslag på søknad om oppføring av naust i dette området, og at naust vil påvirke utsikten og markedsverdien av egen bolig. Det er i tillegg anført at nytt naust må plasseres 4 meter fra nabogrensen.

Tiltakshaver har i søknaden, og i vedlagt kommentar til nabomerknaden, anført at tiltaket kun krever dispensasjon fra 100-metersbelte, og at det ellers ikke er søknadspliktig. Naustet oppgis å være mindre enn 50 m², og tiltakshaver mener det tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5 og byggesaksforskriften § 4-1 bokstav a om tiltak unntatt fra søknadsplikt.

Søknaden ble oversendt Fylkeskommunen den 25.09.2017, og uttalelse fra dem ble mottatt 24.10.2017. Fylkeskommunen henviste til Fylkesmannens avgjørelse i klagesak som gjaldt oppføring av bolig i samme området, og rådet kommunen til å gi avslag på søknaden med begrunnelse i at tiltaket er i strid med verneformålet i reguleringsplanen.

Søknaden ble ikke oversendt Fylkesmannen til uttalelse, ettersom kommunen innstilte på avslag.

Kommunens vedtak

I kommunens vurdering av søknaden blir det vist til at unntaksregelen fra søknadsplikten kun gjelder under forutsetning av at tiltaket ikke er i strid med lov eller plan. Tiltak i bevaringsområder må imidlertid avklares med kommunen. I henhold til de retningslinjer som er gitt hensynssone kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel, samt reguleringsplanens bestemmelser for antikvarisk område, kom kommunen fram til at tiltak i bevaringsområdet er søknadspiktig, også selv om det skulle foreligge innvilget dispensasjon fra 100-metersregelen.

Til argumentet om at det tidligere er godkjent naust i bevaringsområdet, viser kommunen til at de omtalte naustene er blitt godkjent enten på grunnlag av gjenreising etter brann eller som komplettering av naustrekka som ligger øst for området der omsøkte eiendom ligger. Det ble i disse sakene vist til at allmennhetens tilgang til strandsonen måtte betraktes som begrenset, ettersom det her var steinur uten fjære/strand, og at attraktive fjæreområder fantes både øst og vest for naustrekken. Det omsøkte naustet på gnr. 74 bnr. 234 ligger i strandsonen vest for naustrekken, og har andre forutsetninger enn de andre naustene i Sjøgata.

Sentralt i begrunnelsen for avslaget er kommunestyrets vedtak om å forby bygging av naust i det aktuelle området ved Sjøgata av 19.09.1985 (i vedtaket er det vist til formannskapets behandling 22.08.1985. Riktig vedtaksdato er kommunestyrets møtedato av 19.09.1985). Forbudet mot oppføring av nye naust ble gjort etter forutgående behandling av forslag til bebyggelsesplan for nye naust, datert teknisk etat 15.10.1984. Vedtaket fra 1985 er ikke blitt opphevet, og byggeforbudet er derfor å anse som gjeldende.

I kommunens vurdering ble også utformingen av naustet omtalt. Det vises til reguleringsbestemmelsen § 12 pkt. 1.4 om at nye bygg i antikvarisk område må gis en dimensjon, form og materialbruk som harmonerer med områdets spesielle karakter. Det ble også vist til kommunens retningslinjer for utforming av sjøhus, som i henhold til politisk vedtak (Komite for næring, drift og kultur i møte 12.09.2000) skal legges til grunn i byggesaker. I følge retningslinjene skal naust ha enkel, tradisjonell utforming, med stående kledning og port på gavlveggen mot sjøen. Det omsøkte naustet er utformet som et moderne naust, og plassert i et område det tradisjonelt ikke har stått sjøboder. Det gjorde det samlet sett vanskelig å se at naustet hadde visuelle elementer som bidro til å styrke kulturmiljøet i Sjøgata.

Søknad om dispensasjon fra 100-metersbelte for oppføring av naust ble avslått på bakgrunn av at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke var til stede, i tillegg til kommunestyrets vedtak om byggeforbud av 19.09.1985. Avslaget var i tråd med fylkeskommunens anbefaling, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd om at kommunen ikke bør gi dispensasjon når statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt i saken.

For nærmere opplysninger om begrunnelsen for avslaget, se vedtak nr. 17/153 av 21.11.2017, vedlagt.

Klage på vedtak

Klage på vedtaket ble mottatt av kommunen 15.12.2017. Klagen er fremsatt av advokat Lars Erik Solli, på vegne av tiltakshaver Odd Thommesen.

I klagen påpekes to forhold som denne parten mener bør medføre omgjøring av vedtaket. Den første anførselen er at vedtaket beror på *usaklig forskjellsbehandling*, mens den andre bestrider kommunens slutninger om at tiltaket vil påvirke *hensynet til den alminnelige ferdsel* i negativ retning.

Det fremgår av klagen at kommunestyrets vedtak om byggeforbud ikke bestrides, men det stilles spørsmål ved byggeforbudets utstrekning og til bakgrunnen for hvorfor det etter vedtaket om byggeforbud i 1985 er oppført flere naust i Sjøgata. I kommunestyrets vedtak vises det til «området ved Sjøgata», som er en henvisning til bebyggelsesplankartet av 15.10.1984. Klager mener det av nevnte kart ikke fremgår noe skille mellom naust som ligger øst eller vest i planområdet, og påpeker at kartet – foruten den foreslåtte plassering av ni naust – viser den faktiske naustbebyggelse langs Sjøgata den gangen. På den bakgrunn stilles det spørsmål ved hvorfor kommunen etter vedtaket har tillatt oppføring av tre naust øst for gnr. 74 bnr. 7, og ett naust vest for gnr. 74 bnr. 7 («Kløverbrygga»). Det siste naustet ligger i samme området som omsøkte naust, og klager mener det ikke foreligger saklig begrunnelse for hvorfor dette naustet er tillatt oppført, mens det nå omsøkte naustet gis avslag.

Det er videre en innvending mot kommunens anførsel om at omsøkte naust ikke er tradisjonelt utformet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer for utforming av naust. Til dette bemerker klager at heller ikke enkelte av de naust som er tillatt oppført i området på noen måte synes å tilfredsstille kravene til tradisjonell utforming, ei heller innehar de visuelle elementer som bidrar til å styrke kulturmiljøet i Sjøgata. «For øvrig anføres at kommunens argumentasjon er nokså søkt i det den naustrekken som i dag står i Sjøgata mildt sagt er av svært blandet karakter. Endring av utformingen av naustet er heller ikke noe problem for søker dersom dette er et poeng for kommunen», står det i klagen.

Den siste anførsel under punktet om usaklig forskjellsbehandling er at de samme verneinteressene, kulturmiljøet i Sjøgata, må ha gjort seg gjeldende ved de tidligere innvilgede søknader om naust. Det anføres at omsøkte naust ikke kan stå i noen annen posisjon enn de andre naustene hva gjelder hensynet til kulturmiljøet, på den måten at man vanskelig kan se at omsøkte naust påvirker kulturmiljøet negativt, mens de tidligere oppførte naust påvirker det samme miljøet positivt.

Det andre forholdet som påklages er hensynet til den alminnelige ferdsel i strandsonen. Søker mener at naustet ikke vil påvirke den alminnelige ferdsel i strandsonen negativt, og begrunner dette med at tilgangen til stranda er begrenset på grunn av en høy kant som skyldes utfylling. Adkomst per i dag må skje fra enten øst eller vest, mens omsøkte naust med tilhørende trapp vil lette tilgangen til stranda for alle. Det anføres at naustet på ingen måte vil fremstå som mer privatiserende enn situasjonen er i dag, og at det derfor ikke kan legges avgjørende vekt på hensynet til allmennhetens interesser.

Klager ber om at kommunen, på bakgrunn av ovennevnte punkter, omgjør sitt vedtak.

Administrasjonens vurdering

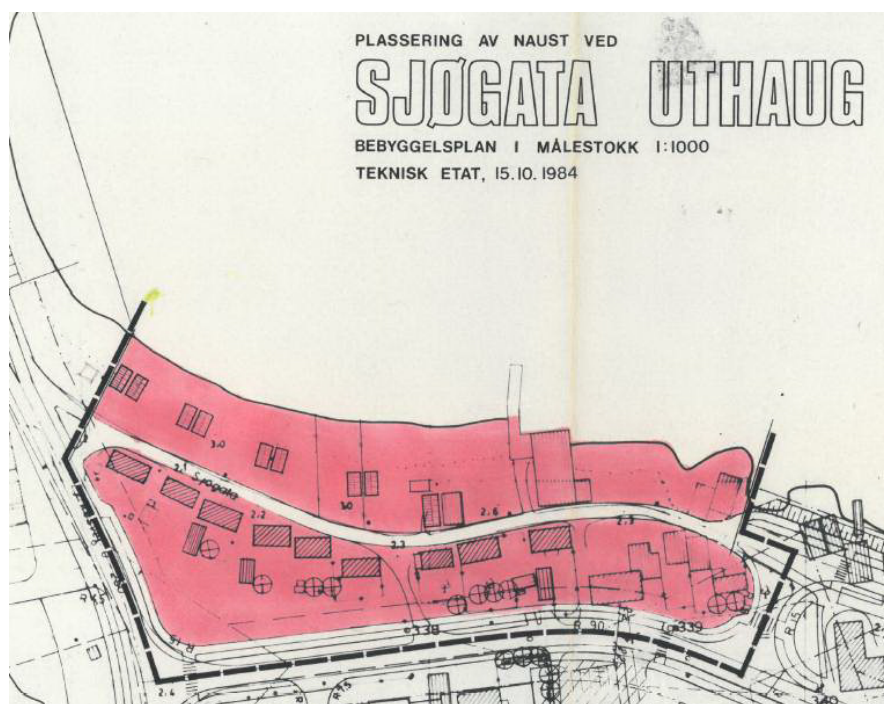
Det første som må avklares er om klagen er fremsatt rettidig. I henhold til forvaltningsloven § 29 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

Vedtaket ble sendt per e-post tirsdag 21.11.2017. På grunn av vanskeligheter med e-postkontoen valgte saksbehandler for sikkerhets skyld å sende vedtaket på nytt påfølgende torsdag 23.11.2017. Det ble bedt om bekreftelse på at brevet var mottatt, hvilket ble besvart kort tid etter, med bekreftelse om at vedtaket var mottatt. Klagen, som er datert 13.12.2017, ble sendt via posten og mottatt av kommunen fredag den 15.12.2017. Det er med andre ord tvil om det er et par dager overskridelse av klagefristen. Administrasjonen er likevel kommet til at tvilen bør komme klager til gode, og at kommunen bør tillate klagen fremsatt.

Det er i klagen hevdet at det foreligger usaklig forskjellsbehandling mellom avslag på omsøkte naust i forhold til tidligere oppførte naust i samme området langs vestenden av Sjøgata. I det følgende vil klagens anførsler gjennomgå i den rekkefølge de er fremsatt.

Byggeforbudets utstrekning og forskjellsbehandling

Administrasjonen er enig i at byggeforbudets utstrekning synes uklar i kommunestyrets vedtak av 19.09.1985. Det fremgår imidlertid av bebyggelsesplankartet med tilhørende illustrasjon og av en rekke saksdokumenter før og etter kommunestyrets vedtak at byggeforbudet gjelder området nord for Sjøgata og vest for dagens naustrekke. Dette bekreftes i flere saker om fradeling de siste 30 år, deriblant i Komite for næring, drift og kultur sin behandling av fradeling av nausttomt fra gnr. 74 bnr. 7 til det som nå er gnr. 74. bnr. 334: «I forbindelse med behandlingen av Steinar Lund's delingssøknad var komiteen av den klare oppfatning at omsøkte parsell ikke var omfattet av kommunestyrets byggeforbud. Byggeforbudet gjelder området vest for Steinar Lund's naust som brant ned for en tid tilbake» (04.09.2003).



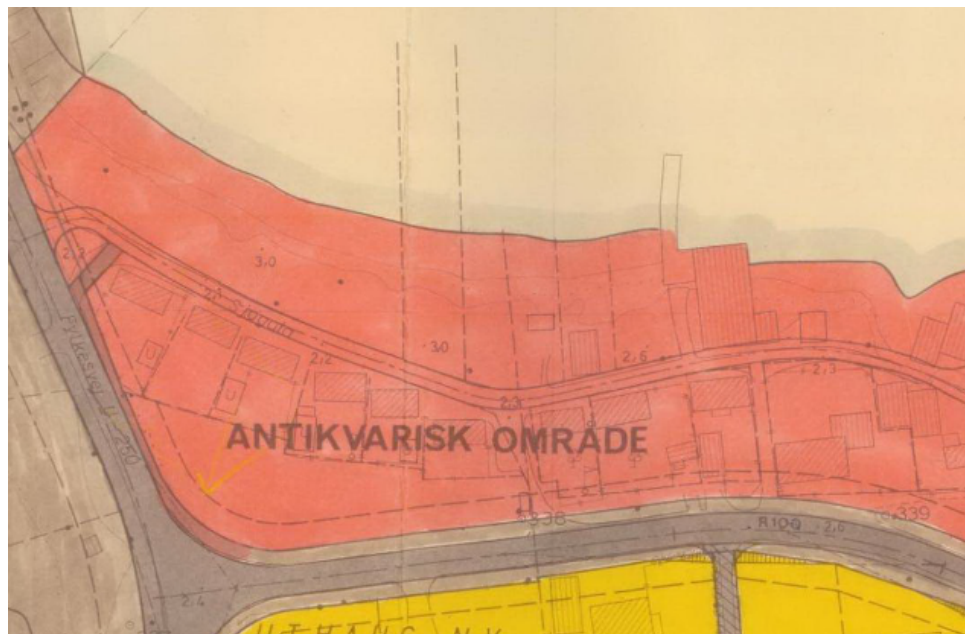
Det fremgår av bebyggelsesplankartet av 15.10.1984 at det fra før fantes ett naust og ett uthus i området vest for naustrekken. Dette er i dag to bebygde nausttomter, som begge ble fradelte fra gnr. 74 bnr. 7 i 1989 og tinglyst i 1991.

På den ene tomte, gnr. 74 bnr. 302, sto det fra før av et 40 m² stort eldre naust på tomte, og fradelingen ble godkjent av kommunen under forutsetning av at ingen nye og større bygg skulle oppføres på arealet. Naustet ble imidlertid istandsatt og ombygd i 2012, uten at det ble omsøkt og godkjent av kommunen.

På den andre nausttomte, gnr. 74 bnr. 303, sto et gammelt uthus tilhørende Sjøgata 13. Ved fradelingen ble det stilt vilkår om at det ikke kan oppføres naust på parsellen, jf. Kommunestyrets vedtak av 19.09.1985. Nytt naust ble omsøkt i 1997, sammen med søknad om riving og nybygg av bolighuset og uthuset på eiendommen. Både boligen og uthuset var preget av fremskredet forfall, og søknaden ble innvilget etter tilstandsvurdering av fylkesantikvar Trond Eide. Det gamle uthuset ble erstattet med et nytt naust under forutsetning at utformingen harmonerte med kulturmiljøets karakter, og at det var godkjent av fylkeskommunen. Byggeforbudet nevnes dog ikke i byggesaken, ei heller vilkåret som ble stilt ved fradelinga. Naustet synes å ha kommet i skyggen av rivning og bygging av ny bolig, og dermed unngått diskusjon. Eksisterende naust er imidlertid i all hovedsak oppført i samsvar med byggetillatelsen fra 1997. Det er i senere tid utført endring av farge på port og dør.

De to tomtene var bebygde før byggeforbudet i 1985, hvilket er årsaken til at det i dag står to naust der. Byggeforbudet er i det vesentlige blitt opprettholdt av kommunen siden vedtaket ble fattet.

Det er for øvrig verdt å legge merke til at da bebyggelsesplankartet ble utarbeidet var det aktuelle strandarealet ennå ikke oppdelt i mindre parseller. Dette ses også i reguleringsplankartet fra 1992 (se illustrasjon). Størsteparten av strandarealet var den gang tilhørende



Kolbjørn Ervik på gnr. 74 bnr. 26. I år 2000 ble det søkt om fradeling av arealet på forsiden og på baksiden av husene langs Sjøgata 1-11 (gnr. 74 bnr. 231-236). Daværende eier ønsket at oppsitterne skulle få tilbud om å kjøpe hver sin parsell, under den tro at det ville føre til større interesse for å holde sine jordstykker vedlikeholdsmessig i hevd. I komiteens påfølgende behandling ble det stilt vilkår om at Sjøgata og arealet langs sjøen

skulle holdes tilgjengelig for allmennheten og for vanlig ferdsel. Det ble derfor lagt inn en servitutt om det i målebrevene («Sjøgata skal være tilgjengelig for vanlig ferdsel»).

Visuell utforming

Hva gjelder utforming av det omsøkte naustet, er dette ingen avgjørende anførsel for avslaget på søknaden. Avslaget beror først og fremst på hvor vidt naust kan tillates eller ikke. Det er likevel tatt inn i vurderingen i vedtaket, på bakgrunn av at det i søknaden er argumentert med at naust er stedstypisk som bygningstype, og at det vil bidra til styrke kulturmiljøet. I kommunens vedtaksbrev vises det til at omsøkte naust er plassert der det tradisjonelt ikke har stått naust, at naustet ikke er utformet som et tradisjonelt naust, og konkludert med at det samlet sett er vanskelig å se at det innehar visuelle elementer som bidrar til å styrke kulturmiljøet i Sjøgata, slik det er argumentert for i søknaden.

Når det gjelder utformingen av de øvrige naust som er oppført langs Sjøgata, så har alle naust som er oppført de siste tiår undergått vurdering hva angår utforming. Det er i vedtakene gitt vilkår om hvordan naustene skal være utformet, og at utformingen skal være i harmoni med kulturmiljøets karakter, jf. reguleringsbestemmelsene. Resultatet er riktig nok ikke i tråd med hva kommunen i sin tid har forutsatt. Det er gjort større eller mindre endringer i ettertid og av nye eiere, som ikke nødvendigvis er omsøkt og som samlet sett gir naustrekken hva klager kaller en «mildt sagt svært blandet karakter». Det er likevel beviselig forsøkt opprettholdt i alle sakene som har vært til behandling i kommunen.

Videre mener klager at omsøkte naust ikke kan sies å påvirke kulturmiljøet på annet, eller mer negativt, vis enn hva oppførte naust langs Sjøgata gjør. Det hevdes at omsøkte naust ikke kan stå i annen posisjon enn de andre naustene, og klager mener at kommunen må behandle like saker likt. Det er i kommunens vedtaksbrev vist til at naustene som ligger øst for området for omsøkte tomt, er blitt godkjent på grunnlag av enten gjenreising etter brann eller som komplettering av naustrekka. Det er også i disse sakene vist til at naust vil begrense allmennhetens tilgang til strandsonen, men at allmennhetens interesse av å bruke strandsonen i denne delen av Sjøgata er blitt ansett som begrenset ettersom den består av steinur uten fjære/strand. I tillegg er det i disse sakene argumentert med at det finnes attraktive fjæreområder både øst og vest for naustrekken. Det nå omsøkte naustet ligger vest for naustrekken. Naust på denne tomte har andre forutsetninger, og kan derfor ikke behandles likt med de andre naustene.

Avsluttende kommentar til likhetsprinsippet

Klager viser til kravet om at forvaltningen skal behandle like saker likt, jf. likhetsprinsippet, som skal sikre den enkelte mot vilkårlighet fra forvaltningsmyndighetens side. Prinsippet medfører ikke at kommunen ikke har anledning til å forskjellsbehandle, men at kommunen må ha saklig grunn til å forskjellsbehandle. Administrasjonen kan ikke se at vedtaket i denne saken beror på usaklig forskjellsbehandling.

For øvrig er likhetsprinsippet et sentralt moment for kommunens avslag på dispensasjonssøknaden, da det under samme parole om likhetsbehandling dannes presedens for oppføring av en rekke med naust i samme område. Sjøgata er et viktig kulturmiljø på Uthaug og for Ørland, og området har vært regulert til antikvarisk område siden 1970. Det er også et viktig område regionalt. Administrasjonen er av den oppfatning at omsøkte plassering av naust vil påvirke kulturmiljøet i den grad at ett eller flere nybygde naust her vil virke forstyrrende for den mer eller mindre helhetlige rekke av eldre strandsitterboliger langs denne delen av Sjøgata. Husenes beliggenhet tett ved stranda, med åpent skue mot

sjøen, er et av områdets viktigste karaktertrekk, et trekk som må forutsettes bevart i et område avsatt til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen og regulert til antikvarisk område i reguleringsplan.

Hensynet til allmenn ferdsel

Siste anførsel i klagen gjelder hensynet til allmenn ferdsel i strandsonen, der det argumenteres på nytt om at ei trapp tilhørende naustet vil lette tilgjengeligheten til stranda, og at naust ikke kan betraktes som mer privatiserende enn situasjonen er i dag. Det anføres at allmennhetens interesser ikke blir berørt av et slikt naust, og at det således ikke begrunner avslag. Til det vil administrasjonen bemerke at et privat naust beliggende like ved husrekka må kunne antas å virke privatiserende for allmennheten. Situasjonen er allerede på et «kritisk» nivå i området, og omhandlede strand er blant de siste gjenværende strandstrekninger som fremdeles er holdt noenlunde åpen for fri ferdsel. Ved å tillate ett naust, vil man formodentlig måtte åpne for å tillate flere naust langs samme strekning, og administrasjonen vurderer en slik utvikling som svært uheldig, både for alminnelig ferdsel og for kulturmiljøet. Allmennhetens behov for trapp til stranda anses som minimal, og det er tvilsomt at folk flest vil oppfatte ei trapp tilhørende et privat naust som allmenn adkomst tilgjengelig for enhver. Kommunen har i sitt brev vist til at det samlet sett er vanskelig å se at fordelene ved ei trapp er større enn de ulempene det vil medføre å åpne for en utvikling med naust langs denne stranda.

Formelle momenter

Det er kun søkt om dispensasjon fra 100-metersregelen, og i søknaden er det hevdet at tiltaket utover det er unntatt fra søknadsplikt. I kommunens vedtaksbrev er denne påstanden tilbakevist gjennom å vise til reguleringsbestemmelsene for antikvarisk område, samt retningslinjene til hensynssonen i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering tilrådes det at Ørland kommune fastholder sitt vedtak i saken. Det har gjennom klagen ikke kommet fram nye opplysninger eller momenter som tilsier at vedtaket bør endres. Klagen oversendes Fylkesmannen, som klageinstans, for behandling.

Vedlegg:

- 1 Bebyggelsesplan 15.10.1984
- 2 Illustrasjon bebyggelsesplan naust Sjøgata 1984
- 4 Behandling av bebyggelsesplan Sjøgata Kommunestyret 19091985 1
- 5 Behandling av bebyggelsesplan Sjøgata Kommunestyret 19091985 2 vedtak
- 6 Klage på vedtak - oppføring av naust på 1621/74/234
- 7 Vedtak - Oppføring av naust på 1621/74/234 - Sjøgata 7
- 8 Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 - 1621/74/234
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om oppføring av naust på eiendommen 74/234 i Ørland kommune

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 17.01.2018

Behandling:

Forslag til tilføyelse fra Laila Lund (SP):

Planutvalget legger vesentlig vekt på byggeforbudet vest for eksisterende naustrekke og hensynet til kulturmiljøet.

Votering

Rådmannens innstilling med forslag til tilføyelse fremmet i møte av Laila Lund (SP), ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Klage mottatt 15.12.2017 fra Odd Thommesen på delegert vedtak nr. 17/153 av 21.11.2017 vedrørende avslag på dispensasjon fra 100-metersregelen for oppføring av naust på eiendommen gnr. 74 bnr. 234 i Sjøgata 7, tas ikke til følge. Planutvalget legger vesentlig vekt på byggeforbudet vest for eksisterende naustrekke og hensynet til kulturmiljøet.

Saken sendes klageinstansen til avgjørelse.