



Roan kommune

Rådmann m/stab

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Pb 4710 Sluppen
7468 TRONDHEIM

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

1074/2016/1632/75/15/6SIFL

Dato

12.01.2016

Saksnr: 13/16

1632/75/15 -TERRASSE/KAI TIL RORBU I ANSTEINSUNDET - LARS HAUGRØNNING - KLAGEBEHANDLING

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 07.01.2016, sak 13/16, der følgende vedtak ble fattet:

HTLM viser til at det ikke er fremkommet vesentlig nye opplysninger til saken som tilsier en endring av tidligere vedtak i sak 32/15. Vedtaket i sak 32/15 opprettholdes, og klagen fører dermed ikke fram.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksutredning følger vedlagt.

Med hilsen

Åshild Irene Hauknes
Sekretær



Postadresse 7180 Roan
Bankgiro 4219.07.40808

Telefon 72510000
E-post postmottak@roan.kommune.no
Internett <http://www.roan.kommune.no>

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
13/16	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	07.01.2016

Saksbehandler: Sissel Flenstad**1632/75/15 -TERRASSE/KAI TIL RORBU I ANSTEINSUNDET - LARS HAUGRØNNING - KLAGEBEHANDLING**

Vedlegg

- 1 Søknad om oppføring av rorbu, 04.01.2013.
- 2 Revisjon (Etter-anmeldelse av platting), 29.01.2013
- 3 Sak 9/13, møte i HTLM den 11.02.2013.
- 4 Ferdigattest rorbu, 30.10.2014.
- 5 Dispensasjonssøknad, 14.04.2015.
- 6 Tegninger til dispensasjonssøknad 14.04.2015.
- 7 Mailkorrespondanse saksbeh-tekn.sjef, 17.04.2015.
- 8 Sak 32/15, møte i HTLM den 28.04.2015.
- 9 Klage på vedtak i sak 32/15, 18.05.2015.

FØRSTE GANGS BEHANDLING, SAK 32/15:

Sakens bakgrunn og innhold:

På ny rorbu på eiendommen 75/15 er det bygget en terrasse på sør side av rorbua. Dette er ikke i tråd med bebyggelsesplanen og hovedutvalget bestemte at terrassen måtte fjernes. Lars Haugrønning tok kontakt med meg per telefon i fjor høst og spurte om terrassen kunne stå over vinteren. Det fikk han muntlig tillatelse til. Han sa i tillegg at ville søke om dispensasjon fra bebyggelsesplanen for dette tiltaket. Det er nå foretatt og han søker også om en platt på terrengnivå tilpasset mot berg på vest gavl.

Vurdering:

På tegningen er det brukt betegnelsen terrasser rundt hele rorbua. Egentlig kan terrassen framfor rorbua defineres som en kai og terrassene på siden kommer som en forlengelse av kaia. Saksbehandler mener søknaden om dispensasjon kan imøtekommes.

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Arts - databankens kart som er til hinder for tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget (jfr. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å

belyse de hensyn som skal vurderes. Bruk av føre – var - prinsippet (jfr. § 9) er dermed ikke relevant. Tiltakets samlede belastning på økosystemet synes å være liten (jfr. § 10).

Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene (jfr. § 11).

Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet krever særlige tiltak (jfr. § 12). Saksbehandler finner at tiltaket ikke er i strid med prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Rådmannens innstilling:

HTLM innvilger dispensasjon fra bebyggelsesplanen med hjemmel Pbl§19-2, og gir samtidig tillatelse til tiltakene med hjemmel i Pbl§20-1 bokstav a. Vedtaket begrunnes med at berget rundt rorbua er lite egnet som uteplass og at det er behov for et areal for opphold på sørsida av rorbua. Tiltaket er ikke i strid med prinsippene i NML§§ 8-12.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 07.05.2015

Behandling:

Omforent forslag fra HTLM.

HTLM viser til vedtak i HTLM sak 9/13 og avslår med hjemmel i pbl. § 19-2 søknad om dispensasjon for terrasse mot sør og vest.

Begrunnelse:

Terrassene vurderes å være i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5

Tiltaket er ikke i strid med prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Endelig vedtak:

HTLM viser til vedtak i HTLM sak 9/13 og avslår med hjemmel i pbl. § 19-2 søknad om dispensasjon for terrasse mot sør og vest.

Begrunnelse:

Terrassene vurderes å være i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5

Tiltaket er ikke i strid med prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12

KLAGEBEHANDLING:

Sakens bakgrunn og innhold:

Vedtaket i sak 32/15 er på vegne av Lars Haugrønning påklaget av Byggmester Bugge AS innen fristen på 3 uker.

Klagen er mottatt 09.06.2015, og består av 3 sider. Klagen tar for seg kronologisk presentasjon av saken under 9 underpunkter, hvor 9ende og siste punkt er selve klagen.

9. HTLMs vedtak, datert 18.5.2015

Haugrønning mottok HTLMs vedtak av 18.5.2015 den 20.5.2015. HTLM avslo søknaden om dispensasjon.

Haugrønning påklager herved avgjørelsen, og ber om at søknaden om dispensasjon innvilges i tråd med rådmannens innstilling. HTLMs avslag må av flere grunner anses å være ugyldig.

Postadresse 7180 Roan

Telefon 72510000

Bankgiro 4219.07.40808

E-post postmottak@roan.kommune.no

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bebyggelsesplan for Ansteinsundet § 5 er tolket feil. Bestemmelsen gjelder inngjerding («innhengning») av tomtene, og ikke etablering av terrasser/nedsenket platting som i nærværende sak.

HTLM har ikke begrunnet sitt vedtak tilstrekkelig og i tråd med fvl. § 25. Begrunnelsen redegjør ikke for de faktiske forhold i tilstrekkelig grad, men henviser kun til det tidligere vedtaket i sak 9/13. Som redegjort for tidligere må vedtaket i sak 9/13 anses å være truffet på feil vurdering av bebyggelsesplanens § 5, noe som må antas å ha fått virkning også i f.m. dispensasjonssøknaden i sak 32/15. Videre fremkommer det ikke hvordan HTLM har vurdert saken annerledes enn rådmannen har gjort i saksframlegget. Etter fvl. § 25 bør også de hovedsyn som gjøre seg gjeldende ved kommunens avgjørelse av skjønn nevnes. Vi kan ikke se at disse fremkommer av vedtaket i nærværende sak.

Saken anses videre ikke tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17. Det følger av møteprotokollen fra møtet i HTLM den 7.5.2015 at flere av medlemmene ikke hadde mottatt møteinnkalling. Det må derfor antas at medlemmene i svært begrenset grad hadde mulighet til å sette seg tilstrekkelig inn i saken før vedtak ble truffet. Det ble heller ikke gjennomført befarings, hvilket også kunne ha belyst saken og omfanget av det omsøkte vedtaket.

I f.m. klagebehandlingen nå forutsettes at eiendommen befares, og tiltakshaver ber om å bli innkalt til slik befarings. Det er ønskelig med en helhetlig vurdering av om tiltaket er for stort, og om det er ønskelig at en fritidseiendom ikke skal ha egnet uteareal. Dette må videre ses i sammenheng med den øvrige bebyggelsen i området.

Klagen ligger vedlagt i sin helhet, med klagers kronologiske presentasjon av saken.

Vurdering:

I bebyggelsesplan for Ansteinsundet § 5, heter det:

§5 - Kai/innhengninger og leegger

Det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/rorbu.

Innhengning av brygge- rorbutomter tillates ikke. I tilknytning til bygning kan mindre leegger settes opp som vindavskjerming. Utforming skal skje med omtanke for områdets kulturhistorisk karakter. Disse byggverk skal på forhånd godkjennes av kommunens planutvalg.

Omsøkte terrasse rundt rorbua har til sammen nesten like stort areal som grunnarealet på selve rorbua. Dette er ikke forenlig med første avsnitt i bebyggelsesplanens § 5, hvor det tilrettelegges for mindre kaianlegg til brygge/rorbu.

Innhengning betyr ikke nødvendigvis inngjerding av eiendom, eller inngjerding inntil tomtengrenser tilhørende en eiendom. Innhegning er enkle, lette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, for eksempel flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler bør utgjøre minst 50 % av konstruksjonen. Rekkverk er en type gjerde som ikke er tett, og som er bygd for å hindre ferdsel.

Videre i bebyggelsesplan § 5 står det at utforming skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter. En stor terrasse som omkranser rorbuas/bryggas 3 vegger, er ikke forenlig med kulturhistorisk karakter. En kai er en konstruksjon i ei havn, ved sjø eller annen vannvei, hvor fartøyer kan legge til for fortøyning og for å frakte last og/eller passasjerer fra eller til land.

Brygger og rorbuer i Ansteinsundet må ikke forveksles med det typiske fritidsbygg med terrasse og uteplass. Bebyggelsesplan er utarbeidet på grunnlag av tidligere registreringer av eldre rorbubebyggelse innen planområdet. Dispensasjoner fra bestemmelsene bør derfor ikke gis under noen forutsetninger, da dette kan føre til å ødelegge områdets planlagte formål og uttrykk, samt danne presedens for senere behandling av byggesøknader i området.

I dette tilfellet søkes det om en etteranmeldelse av terrasse til rorbu, som ikke samsvarer med tidligere byggetillatelse eller godkjente tegninger på tiltaket. Tiltakshaver og ansvarlig søker har opplyst at plattingen opprinnelig ble bygd for å benyttes som stillas og lagerplass for

Postadresse 7180 Roan

Telefon 72510000

E-post postmottak@roan.kommune.no

Bankgiro 4219.07.40808

Internett <http://www.roan.kommune.no>

materialer under oppføring av rorbua/brygga. Saksbehandler er av den oppfatning at byggemåte og materialbruk bærer preg av at byggverket er oppført for permanent bruk. Tiltaket er å anse som ulovlig oppført, og i den tro at en etter-anmeldelse kunne bli godkjent.

I ferdigattest datert 30.10.2014, er det satt vilkår til at terrasse/platting skal rives eller omsøkes til våren. Søknad om etter-anmeldelse og dispensasjon fra bebyggelsesplan for Ansteinsundet, datert 14.04.15 er mottatt. En etteranmeldelse av byggesøknad gir på ingen måte garantier for at oppførte byggverk får stå.

Tiltaket anses til å være en overtredelse av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

En kan ikke se at det i klagen er framkommet noen nye opplysninger av betydning, som ikke var kjent fra før, og som tilsier at vedtaket bør endres. Tiltakshaver har tatt seg til rette, og ikke forholdt seg til regelverk for byggetillatelse.

Rådmannens innstilling:

HTLM viser til at det ikke er framkommet vesentlig nye opplysninger til saken som tilsier en endring av tidligere vedtak i sak 32/15. Vedtaket i sak 32/15 opprettholdes, og klagen fører dermed ikke fram.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 07.01.2016

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

Møtet ble lukket grunnet taushetsbelagte opplysninger.

Innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

HTLM viser til at det ikke er framkommet vesentlig nye opplysninger til saken som tilsier en endring av tidligere vedtak i sak 32/15. Vedtaket i sak 32/15 opprettholdes, og klagen fører dermed ikke fram.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.