



Roan kommune
Teknisk og landbruk

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
3585/2019/5019/73/35/6ABU

Dato
05.07.2019

**5019/73/35 - ALBERT LARSEN - RIVING AV ISHUS - ANMODNING OM
HØRINGSUTTALELSE**

Sakens bakgrunn og innhold:

Den 16.05.2019 mottok Roan kommune søknad om riving av ishuset på eiendommen 73/35 i Roan kommune. Hjemmelshaver av eiendommen ishuset står på er Inger Lise Eian. Albert Larsen står som eier av ishuset og har hatt festekontrakt med Eian frem til nå. Denne festekontrakten er utløpt og hjemmelshaver av eiendommen 73/35 ønsker å ta i bruk eiendommen selv til næringsformål. Med bakgrunn i dette har Albert Larsen søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8 og tillatelse til tiltak for å rive ishuset på eiendommen.

Ishuset er ikke med i gjeldende kommuneplan for kulturminner i Roan kommune (2018-2021). I denne revisjonen av kulturminneplanen er det skrevet:

"Forslaget om å ta inn Ishuset på Hongsand i kommunedelplan kulturminner i Roan kommune, tas ut av planen. Roan kommune har mange bygninger å ta vare på, både på bygdatunet og Jon Brygga –dette klarer vi ikke å gjøre fullt ut i dag. Vi må lage en plan for vedlikehold av bygninger som vi allerede eier, samtidig må vi også lage en plan for formidling til publikum i allerede eksisterende bygg."

Den trønderske avdelingen av Fortidsminneforeningen har sendt inn en merknad på at Ishuset på Hongsand har endret status fra å være et prioritert kulturminne i kommunens kulturminneplan til å tas fullstendig ut av planen.

Det er motstridende interesser rundt ishuset på Hongsand. Med bakgrunn i dette blir saken sendt på høringsrunde før vedtak fattes.

Planstatus:

Omsøkte tiltak ligger under reguleringsplanen Hongsandhaugen med ID 5019 2010 – 006 som er vedtatt den 29.11.2011. I gjeldende plan ligger eiendommen under formålet Fritids-

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

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

og turistformål, FT-2. I punkt 2.2.2 i bestemmelsene står det at det tillates utleiebygg med inntil 2 etasjer. Hjemmelshaver av eiendommen ønsker ishuset revet for å bygge flere rorbuer. Rorbu er i tråd med formålet i planen.

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og den trønderske avdelingen av Fortidsminneforeningen.

Vurdering:

I gjeldende plan er det ikke satt byggegrense mot sjø og dette medfører at tiltaket riving må ha dispensasjon fra pbl § 1-8. Samtidig må det vurderes om ishuset er verneverdig og ikke bør tillates revet. Roan kommune har ingen innvendinger mot at ishuset blir revet da bygget ikke er innlemmet i kommunedelplan for kulturminner og bygget er heller ikke SEFRAK-registrert. Før endelig rivingstillatelse gis avventes høringsuttalelse fra regionale høringssinstanser.

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.

Utgangspunktet er at hele 100-metersbeltet langs sjø er et område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud jf. pbl. § 1-8. Fra dette utgangspunktet er det flere unntak. Som en følge av ulike bosettingsmønstre har regjeringen fastsatt statlige retningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det skilles mellom kommuner med sterkt press på arealer, og de som ikke har det. Kommuner i sistnevnte kategori har egne retningslinjer som omtales som «*differensiert forvaltning av strandsonen*». Roan kommune har lite press på arealet og er dermed underlagt retningslinjene for differensiert forvaltning av strandlinjen. At de særskilte retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen skal gjelde i Roan kommune er fastsatt i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.6.2015, sak 51/15 pkt. 5.4. Det fremgår av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2, pkt. 7.2 at bygging i strandsonen kun skal tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Det fremgår av retningslinjene at utbygging så langt som mulig bør lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Det fremgår videre av samme retningslinjer at de forannevnte hensyn skal veies opp mot hensynet til de allmenne interesser og friluftsliv. Det går også klart frem av retningslinjene at kommunen kan tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling.

Omsøkte tiltak er riving av eksisterende ishushus på Hongsand. Hjemmelshaver av eiendommen 73/35 ønsker ikke å videreføre festeavtale som har gått ut. Bakgrunnen for dette er at hjemmelshaver ønsker å få revet ishuset og bygge ny rorbu. Med bakgrunn i dette har eier av ishuset, Albert Larsen, søkt om tillatelse til å rive ishuset. Denne saken har vært til vurdering i rettssystemet. Roan kommune har ikke sett på privatrettslige forhold, men kun forhold knyttet til pbl. § 1-8 og evt. grad av vern på ishuset.

Hjemmelshaver driver med næring innen turisme og har allerede rorbu for utleie på naboeiendommen. Om dagens ishus blir revet, og ny rorbu satt opp, vil ikke dette påvirke de hensyn pbl § 1-8 skal ivareta. Området blir ikke mer privatisert eller at allmennhetens tilgang til strandsonen blir mer begrenset om ishuset rives og rorbu blir bygget. Kommuneplanen har satt næringsutvikling og turisme som satsningsområder.

Ulemper knyttet til riving av ishuset er at et bygg enkelte mener er verneverdig blir revet.

Her får regionale høringsinstanser komme med innspill for å avgjøre graden av vern.

Saksbehandler kan ikke se at riving strider mot dagens opplysninger om bygget. Fordeler knyttet til riving er at hjemmelshaver får utviklet området som ønsket. Dette kan legge til rette for flere arbeidsplasser, næringsutvikling og turisme. Dette er spesielt viktig når Roan kommune mest trolig blir en omstillingskommune fra høsten 2019. Da er etablering av flere arbeidsplasser viktig for å opprettholde befolkningstall og kanskje få flere til å flytte til Roan.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvoretter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10. Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.

Kulturminneloven:

Dersom det under arbeidene skulle støte på noe spesielt i grunnen (fornminne), må arbeidene stanses og Fylkeskommunens kulturavdeling varsles, jfr. § 8 i Kulturminneloven.

Dersom de regionale høringsinstansene ikke har noen innvendinger vil saksbehandler innstille saken med en positiv innstilling til Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø i Roan kommune.

Roan kommune ber om at svar mottas innen 05.08.2019.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Vedlegg

- 1 Gnr 73/35 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett -
Riving av ishus
- 2 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 3 Nabovarsel
- 4 Kvittering for nabovarsel
- 5 Søknad om dispensasjon
- 6 Situasjonsskart
- 7 Søknad om rivinstillatelse av Ishuset 73/35
- 8 Fortidsminneforeningen - merknad til sak 19/18

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Du kan svare elektronisk på dette skrivet via sikker forsendelse ved å [klikke her](#).
(dette krever innlogging med f.eks. bank-id).
Vennligst henvis til referansen i dette brev.