



Roan kommune
Teknisk og landbruk

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
5088/2019/5019/74/9/6ABU

Dato
07.10.2019

**5019/74/9 - ANMODNING OM HØRINGSUTTALELSE - FLYTEBRYGGE
ANSTEINSUNDET - NY SØKNAD**

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken strekker seg tilbake til 2012 hvor Einar Eide Fossum, videre omtalt som tiltakshaver, søkte om oppføring av *frittliggende flytebrygge* på 12 m², med 6m lengde og 2m bredde. Flytebryggens plassering var da inntegnet om lag 12 meter fra land. Landgang ble senere godkjent å være 12 meter lang og gikk i land på eiendommen 74/16.

Tiltakshaver fikk i møte for Hovedutvalget for teknisk, miljø og landbruk den 14.06.2012 tillatelse til å oppføre omsøkt flytebrygge *med landfeste og landgang*. Vurderingen som ble gjort av daværende HTLM var at flytebryggen kunne godkjennes med utgangspunkt i bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5. I bestemmelsen fremgår det at *mindre flyteanlegg* i tilknytning til brygge/rorbu tillates. Det er liten tvil om at det burde vært søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8 for denne flytebryggen da det er landfeste og landgang. Dette er bekreftet i ettertid av fylkesmannen i Trøndelag. Til orientering så er det startet arbeid med ny reguleringsplan for området.

Tiltakshaver forteller i brevs form at tidligere saksbehandler i muntlige samtaler har uttrykt at vedtaket var uspesifisert i forhold til utforming og tekniske løsninger som en følge av vanskelige og uavklarte grunnforhold. Saksbehandler vil understreke at det er eiers/tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovens krav overholdes.

2012-2016:

Tiltakshaver forteller i brevs form at det i årene 2012-2016 ble lagt ned mye arbeid i å utrede mulige tekniske løsninger for flytebryggeanlegget og at kommunen deltok i møter og ved befarung.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

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

I brev av 17.07.2015 skriver tiltakshaver at det er blitt utarbeidet en skisse av flytebryggen. Videre skriver tiltakshaver at han håper at kommunen kan akseptere forslaget til flytebryggen, og at en slik avgjørelse kan knyttes til en forlengelse av tidligere vedtak gjort av Roan kommune i 2012. Skissen som ble vedlagt ligner flytebryggen som ble omsøkt og godkjent i 2012, men skissen er ikke i målestokk eller målsatt.

04.02.2016 mottar Roan kommune brev m/vedlegg fra Einar Eide Fossum, der det blant annet er vedlagt skisse av flytebryggeanlegg. Skissen er den samme som ble levert i 2015 og er ikke målsatt eller i målestokk. Det fremkommer ikke noe sted at tiltaket vil fravike den opprinnelige søknaden når det gjelder størrelse.

I brev til tiltakshaver av 15.02.2016 skriver daværende saksbehandler at hovedutvalget behandlet saken i 2012, og at det da ble gitt tillatelse til oppføring av flytebrygge med landfeste og landgang, slik som omsøkt. Videre skriver saksbehandler at Roan kommune bekrefter at vedtaket fra 2012 fremdeles er gyldig. Brevet gjelder tillatelse til tiltak, og tiltakets størrelse ut fra søknaden fra 2012. Dette var en skriftlig bekreftelse på en muntlig henvendelse i 2015.

23.08.2017 leverer tiltakshaver melding om ferdigstilt arbeid.

31.08.2017 får tiltakshaver beskjed om hvilke dokumenter som må foreligge for at søknad om ferdigattest kan behandles.

09.10.2017 leverer tiltakshaver søknad om ferdigattest med alle forespurte vedlegg. Tiltaket ble vurdert å fravike den opprinnelige søknaden så meget at det ikke kunne utstedes ferdigattest. Saken ble forelagt Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø, i og med at tillatelsen til tiltak ble gitt av politisk utvalg.

23.11.2017 behandler Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø søknaden om ferdigattest, der følgende vedtak ble fattet:

HTLM innvilger ikke søknad om ferdigattest. HTLM avkrever ny søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjonssøknad fra bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5. Oppføring av søknadspliktige tiltak uten tillatelse er ulovlig. Du pålegges derfor å søke om tillatelse innen 4.12.2017.

11.12.2017 ble det utsendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig ileggelse av tvangsmulkt da ny søknad ikke var kommet inn innen frist.

29.12.2017 klager tiltakshaver på vedtak om å ikke gi ferdigattest innenfor frist.

23.04.2018 Fylkesmannen i Trøndelag gir avslag på klage og stadfester kommunens avgjørelse.

10.12.2018 blir det sendt forhåndsvarsel om ulovlighetsoppfølging etter pbl § 32-2. I henhold til pbl § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om ileggelse av tvangsmulkt dersom retting etter pbl. § 32-3 ikke er igangsatt **innen 20.01.2019**.

20.01.2019 sendes inn ny søknad om endring av opprinnelig tillatelse til flytebrygge. Før denne søknaden ble sendt inn var tiltakshaver i kontakt med byggesaksbehandler og hadde et

ønske om å ordne opp. Med innkommet søknad følger søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5. Etter dette har det vært 2 befaringer i området og diverse dialog med tiltakshaver og hans advokat. Det ble enighet om å avslutte ulovlighetsoppfølging og prøve å finne en løsning i fellesskap.

06.09.2019 er det sendt inn ny søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og bebyggelsesplan for Ansteinsundet § 5 og søknad om tillatelse til tiltak for flytebrygge. Flytebrygge og landgang søkes nå redusert fra totalt 51 meter til totalt 26 meter. Det søkes om en landgang på 16 meter og flytebrygge på 10 meter. Flytebrygge ønskes etablert 2,5 x 10 meter. Det søkes samtidig om å få benytte deler av revet landgang til platting utenfor eksisterende fritidsbolig. Omsøkte platting er tenkt å lages 2 meter bred på baksiden av anneks og mellom anneks og eksisterende platting tilknyttet fritidsboligen.

Omsøkte flytebrygge skal nyttiggjøre seg topografi på stedet bedre ved at en steinansamling som allerede ligger langs aktuelle båtstø knyttes til landgangen til flytebryggen. Overgangen mellom normalfjæra og tørt land ligger ved ca 24 meter. Saksbehandler er enig i at lengde på landgang må være som omsøkt om flytebrygge skal kunne benyttes. Det er på det rene at området ikke er veldig egnet for flytebrygge. I tidligere tider har det ikke vært slike flytebryggeanlegg og spørsmålet er om man skal åpne for at dette blir vanlig i fremtiden.

Tiltakshaver har ervervet rett til å kunne benytte det omsøkte området til båtstø og etablering av landfeste. Tiltakshaver skriver også i brevets form at han har dårlig helse og er 80 år gammel. Saksbehandler velger å ikke vektlegge dette da slike personlige forhold ikke skal legges til grunn ved en evt dispensasjon.

Planstatus:

Eiendommen ligger under bebyggelsesplan for Ansteinsundet. Ny reguleringsplan for området er under arbeid.

Vurdering:

Dette er en sak med en lang historie. Saksbehandler legger vekt på at tiltakshaver har vist interesse for å rydde opp og tilpasse flytebryggen. Dette er ennå en flytebrygge med en lang landgang. Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende bestemmelser for området som beskrevet i bebyggelsesplan Ansteinsundet. Denne vurderingen er i tråd med HTLM sin behandling av saken i 2012. Det ble ikke krevd dispensasjon fra gjeldende bestemmelser under denne behandlingen. Likevel betinger tiltaket en dispensasjon fra pbl § 1-8 for landfeste. Det må legges til at omsøkte plassering ikke er optimal til en flytebrygge grunnet at området er langgrunt. Det er ingen andre områder tilknyttet eiendommen som egner seg bedre til flytebryggeanlegg.

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.

Ved større byggetiltak skal det kreves reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Ved utbyggingstiltak som ikke er særlig omfattende bør arealutnyttingen styres gjennom bestemmelser til kommuneplan. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.

Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.

I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.

Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg.

Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Omsøkte eiendom ligger i et område med lite ferdsel og en flytebrygge som beskrevet vil ikke ytterligere privatisere området. Det tillegges vekt at mindre flytebrygge er tillatt i gjeldende bestemmelser for området. Saksbehandler kan ikke se at allmennhetens tilgang til området blir redusert om dispensasjon gis. Allmennhetens tilgang til området blir heller bedre om flytebrygge tillates etablert.

Omsøkte flytebrygge vil ikke være til hinder for annen skipsfart i området. Området der flytebrygge og landgang ligger er langgrunt og ikke egnet for båter. Flytebrygge er nå omsøkt mindre enn eksisterende flytebrygge som er ulovlig bygget. Dagens flytebrygge har ikke vært til hinder for sjøtrafikk i området frem til nå.

Omsøkte tiltak ble etablert etter vedtak gjort i HTLM i Roan kommune datert 05.12.12. I vedtaket står det: *Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø gir med hjemmel i plan og bygningsloven § 20-1 bokstav a, tillatelse til at det bygges flyteanlegg med landfeste og landgang i tilknytning til eiendommen 74/9 slikt omsøkt.*

I brev til tiltakshaver av 15.02.2016 skriver daværende saksbehandler at hovedutvalget behandlet saken i 2012, og at det da ble gitt tillatelse til oppføring av flytebrygge med landfeste og landgang, som omsøkt. Videre skriver saksbehandler at Roan kommune bekrefter at vedtaket fra 2012 fremdeles er gyldig. Tiltakshaver søkte i utgangspunktet om oppføring av *frittliggende flytebrygge* på 12m², med 6m lengde og 2m bredde. Flytebryggens plassering var da inntegnet om lag 12 meter fra land. Landgang ble godkjent å være 12 meter lang og gikk i land på eiendommen 74/16.

Tiltakshaver fikk i møte for Hovedutvalget for teknisk, miljø og landbruk 14.06.2012 tillatelse til å oppføre omsøkt flytebrygge *med landfeste og landgang*.

Vurderingen som ble gjort av daværende hovedutvalg var at flytebryggen kunne godkjennes med utgangspunkt i bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5. I bestemmelsen fremgår det at *mindre flyteanlegg* i tilknytning til brygge/rorbu tillates. Det er liten tvil om at det burde vært søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8 for denne flytebryggen da det er landfeste og landgang. Dette er bekreftet av fylkesmannen i Trøndelag.

Tiltakshaver forteller i brevs form at tidligere saksbehandler i muntlige samtaler har uttrykt at vedtaket var uspesifisert i forhold til utforming og tekniske løsninger som en følge av vanskelige og uavklarte grunnforhold. Saksbehandler vil understreke at det er eiers/tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovens krav overholdes.

Omsøkte flytebrygge og landgang er mer i tråd med opprinnelig omsøkt flytebrygge. Tidligere godjente flytebrygge ble godkjent 12 meter fra land og målte 6x2 meter. I ny søknad har flytebrygge landgang på 16 meter og flytebrygge på 2,5x10 meter. Omsøkte størrelse begrunnes med at tiltakshaver har behov for denne størrelsen for å fortøye sin båt og evt gjesteplasser. Samtidig er det enklere å forankre en litt større flytebrygge i et værhardt område.

Saksbehandler mener omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn gjeldende bestemmelser skal ivareta. Strandsonen blir ikke vesentlig mer privatisert og allmennhetens tilgang til strandsonen blir ikke redusert om dispensasjon gis.

Likevel er omsøkte flytebrygge et betydelig inngrep i et flott kulturlandskap grunnet sin størrelse. Saken kan lage presedens for lignende saker i ettertid. Saksbehandler velger å legge vekt på at tiltakshaver innretter seg etter krav fra Roan kommune og prøver å imøtekomme kommunen.

Det er på det rene at man trenger båt for å komme seg til denne fritidseiendommen på Kynnøya. Videre er saksbehandler oppmerksom på at det er mange andre tiltak og flytebrygger i dette øysamfunnet som ikke er omsøkt. Disse vil få mulighet til søke om tillatelse til tiltak etter ny reguleringsplan er på plass.

Ulemper knyttet til en dispensasjon for omsøkte tiltak vil være at alle inngrep i området vil virke negativt for dyrelivet, naturen det flotte kulturlandskapet.

Men det må vektlegges at det er en egen bebyggelsesplan for området hvor mindre flytebryggeanlegg er tillatt. Det vil være feil å behandle tiltakshaver strengere enn andre i samme område. Det må forutsettes at arbeidet utføres slik at dyrelivet i området påvirkes minst mulig negativt.

Fordeler knyttet til at dispensasjon gis er at tiltakshaver får en flytebrygge tilknyttet sin fritidseiendom slik som andre i øysamfunnet. Likebehandling er viktig i kommunal saksgang. Man kan også anføre som en fordel at det kommer en flytebrygge som kan benyttes av andre som ønsker å gå i land i området. En siste fordel er at det i kommuneplanen er vektlagt at man skal legge til rette for økt trivsel, friluftsliv, bedret folkehelse og legge til rette for turisme.

Basert på ovenstående vurderinger mener saksbehandler at dispensasjon kan innvilges for omsøkte flytebrygge.

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. Det er likevel en rekke arter som er registrert i Naturbase som arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Det er registreringer som går over hele øysamfunnet på Lomvi (Uria aalge) som er kritisk truet (CR). I tillegg er området utenfor omsøkte flytebrygge merket med marin naturtype med bløtbunnsområder i strandsonen. Det kan også nevnes at hele området rundt Allmenningen og Værøya med tilhørende øyer er et verdifullt kulturlandskap med lokalId: KF00000001 og benevnt med Allmenningsværet. Det er avsatt med svært verdifull verdi for biologisk mangfold.

I Artsdatabankens kart er det flere registreringer i området. Saksbehandler kan ikke se store problemer knyttet til dette om arbeider utføres om høsten og ikke innvirker på hekking.

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. Området er registrert som et verdifullt kulturlandskap og arbeidene må utføres så skånsomt som mulig for å ikke påvirke kulturlandskapet unødig mye.

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 25.11.2019.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Vedlegg

- 1 Gnr 74/9 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Riving av eksisterende flytebrygge samt etablere ny flytebrygge
- 2 Gnr 74/9 - Søknad om dispensasjon
- 3 Gnr 74/9 Situasjonsskart - flytebrygge
- 4 Gnr 74/9 - Tegning - forslag til platting
- 5 5019/74/9 - Einar Eide Fossum - Flytebrygge Ansteinsundet - befarings- og forhåndskonferanse

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.

