



Roan kommune
Teknisk og landbruk

JONARK AS
Postboks 435 sentrum
7801 NAMSOS

Deres ref.

Vår ref.

5448/2019/501|9/48/143/6ABU

Dato

30.10.2019

Saksnr: 143/19

**5019/41/183 - IRENE'S SHIPPING SERVICE ANS - BRUKSENDRING 2. ETG AV
NÆRINGSBYGG, ETABLERING AV CAMPINGPlass OG
UTSLIPPSTILLATELSE**

Komplett søknad m/vedlegg er mottatt: 17.10.2018

Saksopplysninger:

Jonark AS søker på vegne av Irenes shipping service ANS om tillatelse til tiltak for bruksendring av 2. etasje av industribygg, campingplass og utslippstillatelse på eiendommen 41/183 i Roan kommune. Eiendommen er regulert til næringsformål med campingplass. Næringsbygget har fungert som lager og industribygg frem til i dag. Det er et ønske om å etablere 7 hybler for utleie i 2. etasje av næringsbygget. Det er utarbeidet egen brannprosjektering i forbindelse med ombygging av næringsbygget.

Det søkes samtidig om tillatelse til tiltak for etablering av campingplass med 19 oppstillingsplasser for campingvogner/bobiler iht. til innsendt skisse/situasjonskart. I den forbindelse blir det etablert egen tømmeplass for toalett i campingvogner/bobiler.

Begge tiltakene medfører endret bruk av allerede godkjent avløpsanlegg. Utslippet vil bli vesentlig større og ny søknad om utslippstillatelse er innsendt. Omsøkte avløpsanlegg består av slamavskiller på 7 m³ med utslipp til sjø. Slamavskiller er produsert av Vestfold Plastindustri AS og tilfredsstiller kravene i NS-EN 12566-1. Utslipssted er i mindre følsomt område (rensegrad jf. §12-9) med 20% reduksjon av suspendert stoff. Utslippets størrelse er på 15 pe.

I tillegg er det nedsatt en tett tank på 4 m³ for tømning av bobiler/campingvogner. Tett tank tømmes ved behov.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

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

Innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan ligger til grunn for ansvarsforhold i byggesaken.

Nabovarsel er utsendt og ingen merknader er innkommet fra naboer eller gjenboere.

Vurdering:

Omsøkte bruksendring og campingplass er i tråd med formålet i gjeldende bestemmelser. Når det gjelder omsøkte tiltak betinger disse dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 da det ikke er satt byggegrense mot sjø i gjeldende bestemmelser.

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 bruksendring av 2. etasje av næringsbygg/lager til utleie av hybler og etablering av campingplass. Saksbehandler mener omsøkte tiltak ikke vil tilsidesette de hensyn pbl § 1-8 skal ivareta. Området blir ikke mer privatisert eller at allmennhetens tilgang til strandsonen blir mer begrenset om dispensasjon gis. Området er allerede opparbeidet med parkeringsplass og det blir ingen vesentlig endring i bruken av området.

Saksbehandler ser ingen vesentlige ulemper knyttet til omsøkte tiltak i forhold til de hensyn gjeldende lov skal ivareta. Fordeler knyttet til en dispensasjon er at tiltakshaver får utviklet området som ønsket. Gjeldende kommuneplan legger vekt på næringsutvikling og økt turisme. Roan kommune har nedgang i innbyggertall og blir omstillingskommune høsten 2019. Sett i denne sammenheng er omsøkte tiltak positivt og tilfører arbeidsplasser og økt aktivitet.

Saken er ikke sendt ut til regionale høringsinstanser da deres interesser ikke anses som berørt.

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.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra HTLM i Roan kommune:

VEDTAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 varig dispensasjon fra pbl § 1-8 for omsøkte tiltak på eiendommen 41/183 i Roan kommune. Det gis samtidig med hjemmel i pbl. § 20-1 tillatelse til tiltak for omsøkte bruksendring av 2. etasje i næringsbygg/lager, etablering av campingplass og avløpsanlegg som omsøkt. Det gis utslippstillatelse som omsøkt i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 12. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Næringsbygg og campingplass er pålagt å montere vannmåler.

Ansvarlig søker/tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift (TEK17).

Ansvar i byggesaken følger innkommet erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad og situasjonskart.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Selv om vilkårene for utslipp i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelse av tillatelsen kan straffes i henhold til § 78 i Forurensingsloven.

Godkjent renovatør, Fosen Renovasjon, skal utføre tømning av slamavskiller og tett tank. Eier av anlegget blir belastet for tømning etter gjeldende satser. Varsel om tømning må skje i god tid. Det forutsettes at det er adkomstmulighet og snuplass tilgjengelig for tømmebil. Fra parkering kan det være maks 30 meter til slamavskiller. Maks høydeforskjell er 5 meter fra bakken der tømmebil står til bunn av tank. Det skal være 3,5 meter bredde på vei og en 13 meter lang snuplass tilgjengelig. Maks stigning på veien er 1:7.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Det vil samtidig bli beregnet gebyr for ulovlig oppstartet tiltak. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om dispensasjon innvilges.
- Allmennhetens tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.
- Omsøkte tiltak vil stimulere til økt aktivitet, arbeidsplasser og økt turisme.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan senest ved søknad om ferdigattest.

Du har rett til å se alle dokumenter i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 melding kommer frem.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Eksterne kopimottakere:

IRENES SHIPPING SERVICE ANS Bessakerveien 429 7190 BESSAKER

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.