



Roan kommune
Teknisk og landbruk

ROAN KOMMUNE
Julie Næss vei 10
7180 ROAN

Deres ref.

Vår ref.

5622/2019/5019/64/5/6ABU

Dato

11.11.2019

Saksnr: 150/19

5019/64/5 - ROAN BYGDATUN - STEINFYLLING - UTBEDRE DYRKAJORD

Komplett søknad med alle vedlegg er mottatt: 05.09.2019.

Saksopplysninger:

Roan kommune søker om tillatelse til tiltak for fylling av stein for å bedre dyrkajorda på eiendommen 64/5 i Roan kommune. Matjord tas vekk og tilbakeføres når steinfylling er ferdig. Det er kun tenkt å jevne ut området og området tilbakeføres til dyrkamark.

Hjemmelshaver av omsøkte området er Arne Halvdan Bremnes. Roan kommune har skrevet en leieavtale på det angitte området frem til 2049. Hjemmelshaver har samtykket i omsøkte tiltak.

Det eksisterer ingen reguleringsplan for området. Gjeldende bestemmelser er kommuneplanens arealdel der formålet er satt til LNFR. I tillegg er området avsatt til hensynssone for landskap i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke utsendt nabovarsel da ingen naboer eller gjenboere anses som berørt av tiltaket. Arbeidene kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. pbl § 20-4 og SAK kap. 3.

Vurdering:

Omsøkte tiltak er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Ettersom tiltaket er innenfor 100-metersgrense til sjø fordrer tiltaket dispensasjon fra pbl. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

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

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.

I gjeldende plan er det ikke satt byggegrense mot sjø og dette medfører at tiltaket steinfylling må ha dispensasjon fra pbl § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

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 et lite tiltak som kun medfører steinfylling som gjør dyrkajorda bedre.

Etter at matjord er tilbakeført vil det ikke være noen endring i bruken av området.

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.

Saksbehandler ser ingen vesentlige ulemper knyttet til de hensyn gjeldende lov skal ivareta om dispensasjon innvilges. Fordeler knyttet til en dispensasjon er at hjemmelshaver får dyrkajord av bedre kvalitet og som er enklere å drive. Samtidig er det en fordel at sprengstein fra tunnelarbeider kan benyttes i Roan i stedet for å fraktes til godkjent mottak.

Saksbehandler kan ikke se at omsøkte tiltak påvirker hensynssone for landskap negativt.

Dette tiltaket går kun ut på å utbedre dyrkajorda og vil ikke ha noen synlige og negative effekter på landskapet i området.

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.

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 hvorefter 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 steinfylling på eiendommen 64/5 i Roan kommune. Det gis samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse til steinfylling og utbedring av dyrkajord som omsøkt. 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:

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

Omsøkte tiltak kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. pbl § 20-4 og SAK kap. 3.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad og situasjonskart.

Grunnet at omsøkte tiltak ligger i hensynssone for landskap må det gjøres minst mulig inngrep i landskapet under utføring av tiltaket.

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.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. 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.
- Tiltaket vil forbedre dyrkajorda på eiendommen.

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:

Arne Halvdan Bremnes Eiansveien 203 7180 Roan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

