



Roan kommune
Roan kommune

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

5975/2019/5019/78/30/6ABU

Dato

26.11.2019

Saksnr: 57/19

**MELDING OM VEDTAK PS 57/19 - 5019/78/30 - ARNE LOTHE - TILLATELSE
TIL TILTAK - SMÅBÅTHAVN**

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 14.11.2019, PS 57/19, der følgende vedtak ble fattet:

HTLM gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for omsøkte tiltak på kai og flytebryggeanlegg på eiendommen 78/30 i Roan kommune. HTLM gir samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse for omsøkte arbeider på kai og flytebryggeanlegg. 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 og byggeteknisk forskrift (TEK17).
- Omsøkte arbeider kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. Pbl § 20-4 og SAK kap. 3.
- Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad/plantegning
- 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.
- Allmenn tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadressen

Bankgiro

Telefon

E-post

Internett

- Arbeidsplasser sikres og det legges til rette for økt turisme i Roan kommune.
- Det er positivt med bedre tilgang på båtplasser fra et større anlegg.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

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 så raskt som mulig. Endringer kan medføre at nye vedtak må fattes.

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.

Saken følger vedlagt.

Med hilsen

Iren Aronsen Viken
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
57/19	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	14.11.2019

Saksbehandler: Arild Busch

5019/78/30 - ARNE LOTHE - TILLATELSE TIL TILTAK - SMÅBÅTHAVN**Sakens bakgrunn og innhold:**

Arne Lothe søker om tillatelse til tiltak for å legge ut utriggere på godkjent flytebrygge på eiendommen 78/30 i Roan kommune. Flytting av slipp og flytebrygge er godkjent i HTLM i Roan kommune i sak 102/11 den 08.12.2011. Under denne behandlingen ble det ikke søkt spesielt om utriggere til flytebrygge. Arne Lothe har bemerket at han trodde utriggere var en naturlig del av en flytebrygge. I ettertid har saksbehandler sagt at han må søke om dette og sørge for at utførte tiltak blir behandlet.

07.08.19 var saksbehandler på befaring på eiendommen for å se på flytebryggen. Under befaringen ble det enighet om at Arne Lothe sender inn søknad om tillatelse til tiltak for utriggere og lager en beskrivelse av hele kaiområdet.

Flytebryggen brukes i dag som en kombinasjon mellom fiske og fritid. I hovedsak brukes flytebrygge som næring/fiske av Arne og Eirik Lothe. I tillegg brukes flytebryggen av innbyggere og turister i området.

Det er allerede etablert 10 utriggere med en lengde på 6,3 meter. Fronten på flytebrygge er beskrevet som en T (bølgedemper) fordi det er kraftig vind fra sørøst i området. Lengden på kai (land) er 22 meter og bredde er 3 meter. Lengden på flytebrygge er 24 meter med en bredde på 3 meter. Mellom flytebrygge og kai er det en åpning på 6 meter. Denne avstanden vil variere med flo og fjære. Total lengde kai og flytebrygge er 51 meter. Det er verdt å merke seg at dagens flytebrygge er 24 meter lang. I vedtaket fra 2011 er det godkjent flytebrygge opp til 36 meter.

Det er i tillegg noen små endringer i forhold til først planlagt kai og flytebrygge. Mot øst er det et utstikk som brukes for å få plass til heisekran og adkomst for heising av utstyr i forbindelse med fiske/næring. Daværende saksbehandler Olav Thorshaug ble orientert om dette 28.10.2011. Beskrivelse av området kan sees i sin helhet på medsendt kart og skisse.

Området på land er definert som et LNFR - område i kommuneplanens arealdel.

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

Det er utsendt nabovarsel og det er ikke innkommet merknader til tiltaket.

Vurdering

Omsøkte tiltak vurderes som en mindre endring av et allerede godkjent tiltak. Saken var i sin tid på høring til kystverket, Sør-Trøndelag fylkeskommune og fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Godkjenning av allerede eksisterende utriggere befordre dispensasjon fra pbl § 1-8. Ettersom omsøkte tiltak er på en allerede godkjent flytebrygge behandles ikke en evt. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på nytt. Vurderinger rundt dette ble gjort da flytebrygge ble godkjent i 2011.

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. 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 utgangspunktet er hele 100-metersbeltet langs sjø 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. Av tiltak som kan tillates bygd i strandsonen nevnes flytebrygge eksplisitt. Ved vurderingen om flytebrygge skal tillates oppført skal det *legges vekt på muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av flytebrygge*.

Bruken av området vil ikke bli vesentlig endret om godkjent flytebrygge har utriggere. Ved å gi dispensasjon for omsøkte tiltak vil det bli plass til flere båter ved flytebryggen. Dette vil sørge for at det er mindre behov for å etablere flere flytebrygger i området senere. En dispensasjon vil ikke ytterligere hindre allmenn tilgang til strandsonen eller ytterligere privatisere området.

Det eksisterer allerede utriggere på flytebrygge i dag, og en evt godkjenning av omsøkte tiltak vil ikke fordre flere parkeringsplasser eller andre fasiliteter enn dagens behov.

Saksbehandler legger også vekt på at kai og flytebrygge brukes daglig i næring/fiske. Dette er en brygge som har vært i bruk til næring/fiske lenge og er viktig for familien Lothe sin virksomhet. Det er viktig at kai og fasiliteter som kran og andre hjelpemidler er tilpasset bruk. I gjeldende kommuneplan er næringsutvikling og turisme satsningsområder. Omsøkte tiltak sørger for at fiskere i området har et egnet anlegg for sin virksomhet. Samtidig som turister og alle som ønsker å bruke sjøen til friluftsliv har en egnet brygge for sin båt. Sett i

dette perspektivet kan også bedret folkehelse legges til som en fordel knyttet til omsøkte tiltak.

Saksbehandler kan ikke se vesentlige ulemper knyttet til om dispensasjon gis for omsøkte tiltak. Saksbehandler mener at vilkårene for at dispensasjon gis er innfridd etter en helhetsvurdering.

Omsøkte tiltak er ikke sendt på høring til regionale høringsinstanser da alle fikk uttalt seg da flytebryggen ble godkjent i 2011. Det at det etableres utriggere vil ikke endre bruken av flytebryggen eller endre tiltakets forhold til de hensyn som det dispenseres fra.

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.

Rådmannens innstilling:

HTLM gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for omsøkte tiltak på kai og flytebryggeanlegg på eiendommen 78/30 i Roan kommune. HTLM gir samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse for omsøkte arbeider på kai og flytebryggeanlegg. 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 og byggteknisk forskrift (TEK17).
- Omsøkte arbeider kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. Pbl § 20-4 og SAK kap. 3.
- Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad/plantegning
- 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, ellers 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.
- Allmenn tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.
- Arbeidsplasser sikres og det legges til rette for økt turisme i Roan kommune.
- Det er positivt med bedre tilgang på båtplasser fra et større anlegg.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

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 så raskt som mulig. Endringer kan medføre at nye vedtak må fattes.

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

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 14.11.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

HTLM gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for omsøkte tiltak på kai og flytebryggeanlegg på eiendommen 78/30 i Roan kommune. HTLM gir samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse for omsøkte arbeider på kai og flytebryggeanlegg. 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 og byggteknisk forskrift (TEK17).
- Omsøkte arbeider kan utføres uten krav til ansvarsrett jf. Pbl § 20-4 og SAK kap. 3.
- Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad/plantegning
- 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.
- Allmenn tilgang til strandsonen vil ikke bli redusert.
- Arbeidsplasser sikres og det legges til rette for økt turisme i Roan kommune.
- Det er positivt med bedre tilgang på båtplasser fra et større anlegg.
- Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Saksbehandler mener fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

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 så raskt som mulig. Endringer kan medføre at nye vedtak må fattes.