



Roan kommune
Roan kommune

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.
«REF»

Vår ref.
5978/2019/5019/56/12/6ABU

Dato
26.11.2019

Saksnr: 61/19

**MELDING OM VEDTAK PS 60/19 - 5019/56/12 - EINARSDAL HAVN LL -
VAAGEN BÅTFORENING - FORLENGELSE EKSISTERENDE FLYTEBRYGGE**

Hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø behandlet overnevnte sak i møte 14.11.19,
PS 61/19, der følgende vedtak ble fattet:

HTLM gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av eksisterende flytebrygge på eiendommen 56/12 i Roan kommune som omsøkt. HTLM gir samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse for bygging av flytebrygge 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 er ikke belagt med ansvar jfr. pbl § 20-4 og SAK10 kap. 3.

Omsøkte tiltak plasseres i samsvar med søknad/plantegning.

Sikring mot påvirkning av havets krefter må tas hensyn til i planleggingen av tiltaket.

Det må gjøres minst mulig inngrep i naturen.

Dersom utvidelse av småbåthavn kommer i konflikt med fremtidig utvidelse av industriområdet kan utvidelsen av flytebryggen kreves fjernet i ettertid.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse
Besøksadressen
Bankgiro

Telefon
E-post
Internett

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.
- Omsøkte tiltak vil ikke legge hindringer for annen skipsfart.
- Det er tilstrekkelig med parkering i området.
- Omsøkte tiltak legger til rette for friluftsliv, høsting av sjøens ressurser og bedret folkehelse.
- Regionale høringsinstanser har ingen merknader til omsøkte tiltak.

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>
61/19	Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø	14.11.2019

Saksbehandler: Arild Busch

**5019/56/12 - EINARSDAL HAVN LL - VAAGEN BÅTFORENING -
FORLENGELSE EKSISTERENDE FLYTEBRYGGE****Vedlegg**

- 1 Utvidelse av marina Vaagen Båtforening Einarsdal havn
- 2 Etterspurt opplysninger til søknad om utvidelse av marina Vaagen Båtforening Einarsdal havn
- 3 Vågen Aqua AS - Bekreftelse til Vaagen Båtforening - disponere areal til parkering
- 4 Vaagen Båthall - Bekreftelse på parkering

Sakens bakgrunn og innhold:

Vaagen båtforening søker om tillatelse til å forlenge eksisterende flytebrygge med 20 meter på eiendommen 56/12 i Roan kommune. Dette vil gi 10 nye småbåtplasser ved eksisterende anlegg i Einarsdalen havn. Dagens flytebrygge er 60 meter lang. Vaagen båtforening opplyser at det er behov for flere båtplasser og at dette tenkes løst ved forlengelse av eksisterende flytebrygge. Flytebryggeanlegget søkes forlenget med en brygge som er 2,5 meter bred og utliggere som er 6,5 meter lange.

Saken er forelagt HTLM i Roan kommune en gang før. Ved denne behandlingen ble saken sendt tilbake til administrasjonen da tilgang på parkeringsplasser ikke var tilstrekkelig dokumentert. Flytebryggeanlegget søkes forlenget med en brygge som er 2,5 meter bred og utliggere som er 6,5 meter lange. Det foreligger signert erklæring fra Vaagen Båthall som sier at Vaagen Båtforening disponerer 10 parkeringsplasser til sine medlemmer på Vaagen Båthall sitt område. I tillegg har Jan Johansen signert erklæring på vegna av Vågen Aqua A/S som viser at Vaagen Båtforening disponerer et areal på ca 80 m² til parkering til sine medlemmer. Her er det beregnet å merke 8 parkeringsplasser. Totalt blir dette 18 parkeringsplasser. Saksbehandler anser dette som tilstrekkelig når det er totalt 40 båtplasser inkludert 2 gjesteplasser. Det bekreftes at det allerede i dag er låst port for å hindre uvedkommende tilgang til marinaen.

Hjemmelshavere av eiendommen der flytebrygge har landfeste har skrevet under erklæring på at de godkjenner utvidelse som omsøkt. Roan kommune fester dette området og har heller

ingen innvendinger mot omsøkte tiltak. Ytterligere nabovarsel anses som ikke nødvendig da ingen andre naboer eller gjenboere anses som berørt av tiltaket.

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

Omsøkte flytebrygge har landfeste på eiendommen 56/12 som er en del av reguleringsplanen Einarsdalen industriområde. Store deler av flytebryggen ligger utenfor avgrensningen til denne reguleringsplanen, men planmessig tas reguleringsplanen Einarsdalen industriområde som et utgangspunkt.

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Kystverket for uttalelse. Ingen av de regionale høringsinstansene har merknader til omsøkte utvidelse av eksisterende flytebrygge i Einarsdalen havn. Søknaden fremlegges hovedutvalget for teknisk, landbruk og miljø (HTLM), da HTLM er kommunens myndighet til å fatte vedtak i søknader som omhandler dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel i medhold av pbl. § 19-2, jf. pbl. § 19-4.

Vurdering

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke er i tråd med formålet i reguleringsplanen for Einarsdalen industriområde og det er søkt om dispensasjon fra gjeldende plan. I tillegg er tiltaket innenfor 100-metersbeltet til sjø og trenger dispensasjon fra pbl § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

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.

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*.

Det fremgår videre av samme retningslinjer at de forannevnte hensyn skal *veies opp mot hensynet til de allmenne interesser*, og at *muligheten for felles brygger bør vurderes*.

Det går også klart frem av retningslinjene at kommunen kan tillate tiltak for å *ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling*.

Strandsonen i området hvor tiltaket ønskes plassert er bebygd med naust, flytebrygger og er et industriområde. Omsøkte tiltak er kun en forlengelse av eksisterende flytebrygge og vil ikke virke mer privatiserende eller hindre allmennhetens tilgang til strandsonen ytterligere. Tiltaket vil ikke bryte opp uberørt natur eller komme i konflikt med retningslinjene. Omsøkte plassering vil heller ikke hindre skipsfart eller andre som ferdes på sjøen. Saksbehandler kan heller ikke se at lokalt næringsliv eller bruken av næringsområdet blir negativt påvirket om omsøkte utvidelse av flytebrygge tillates. Det stilles som krav at utvidelse av flytebrygge må vike om dette tiltaket kommer i konflikt med drift av industriområdet i ettertid.

Småbåthavnen på Einarsdalen er medtatt i kommuneplanens arealdel som småbåthavn(gjestahavn) for småbåter av allmenn karakter der bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer. Dette underbygger at dette er et tiltak som kommer allmennheten til gode.

Det er ønskelig at flytebrygger samles i større anlegg i stedet for å få enkeltanlegg. Sett i lys av dette er omsøkte tiltak i tråd med statlige retningslinjer, kommuneplan og tidligere praksis i Roan kommune. Med bakgrunn i dette kan ikke saksbehandler se at hensynene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon innvilges.

Saksbehandler kan heller ikke se at en utvidelse av eksisterende flytebryggeanlegg vil vesentlig tilsidesette gjeldende bestemmelser i området.

Parkeringsplasser knyttet til flytebryggeanlegg er dokumentert av signerte erklæringer og anses som tilstrekkelig. I et flytebryggeanlegg med denne størrelsen vil aldri alle båter være ute samtidig.

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.

Saksbehandler kan ikke se noen vesentlige ulemper knyttet til at dispensasjon gis. Det er kun søkt om en forlengelse av eksisterende flytebrygge og dette vil ikke påvirke bruken av området negativt. Fordeler knyttet til at dispensasjon innvilges er at flere får muligheten til å bruke sjøen til fiske, friluftsliv og høste av sjøens ressurser. Det er en fordel for lokalt dyreliv, natur, miljø og allmennheten at eksisterende flytebrygge forlenges i stedet for at en ny flytebrygge etableres og legger begrensninger på nye områder i strandsonen. Omsøkte tiltak vil i tillegg legge til rette for trivsel og bolyst for fastboende og turister som er et satsningsområde i Roan kommune. I tillegg kan friluftsliv og en aktiv fritid føre til bedret folkehelse som er et nasjonalt satsningsområde.

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 i dette tilfellet krever særlige tiltak etter nml. § 12.

Rådmannens innstilling:

HTLM gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av eksisterende flytebrygge på eiendommen 56/12 i Roan kommune som omsøkt. HTLM gir samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse for bygging av flytebrygge 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 er ikke belagt med ansvar jfr. pbl § 20-4 og SAK10 kap. 3.

Omsøkte tiltak plasseres i samsvar med søknad/plantegning.

Sikring mot påvirkning av havets krefter må tas hensyn til i planleggingen av tiltaket.

Det må gjøres minst mulig inngrep i naturen.

Dersom utvidelse av småbåthavn kommer i konflikt med fremtidig utvidelse av industriområdet kan utvidelsen av flytebryggen kreves fjernet i ettertid.

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.
- Omsøkte tiltak vil ikke legge hindringer for annen skipsfart.
- Det er tilstrekkelig med parkering i området.
- Omsøkte tiltak legger til rette for friluftsliv, høsting av sjøens ressurser og bedret folkehelse.
- Regionale høringsinstanser har ingen merknader til omsøkte tiltak.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspåttige 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 gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 1-8 for utvidelse av eksisterende flytebrygge på eiendommen 56/12 i Roan kommune som omsøkt. HTLM gir samtidig med hjemmel i pbl. § 20-4 tillatelse for bygging av flytebrygge 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 er ikke belagt med ansvar jfr. pbl § 20-4 og SAK10 kap. 3.

Omsøkte tiltak plasseres i samsvar med søknad/plantegning.

Sikring mot påvirkning av havets krefter må tas hensyn til i planleggingen av tiltaket.

Det må gjøres minst mulig inngrep i naturen.

Dersom utvidelse av småbåthavn kommer i konflikt med fremtidig utvidelse av industriområdet kan utvidelsen av flytebryggen kreves fjernet i ettertid.

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.
- Omsøkte tiltak vil ikke legge hindringer for annen skipsfart.
- Det er tilstrekkelig med parkering i området.
- Omsøkte tiltak legger til rette for friluftsliv, høsting av sjøens ressurser og bedret folkehelse.
- Regionale høringsinstanser har ingen merknader til omsøkte tiltak.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspiktige 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.