



Åfjord kommune
Landbruk og tekniske tjenester

Kjell Joar Staven

Finnsetveien 128
7170 Åfjord

Deres ref.

Vår ref.
11029/2019/5018/49/1/8SFJ

Dato
18.12.2019

5018/49/1 - Flytebrygge i Øystervågen - mulig ulovlig tiltak - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Vi oversender herved, sterkt forsinket, behandlingen av deres dispensasjonssøknad for flytebrygge i Øystervågen.

På grunn av at dere får vedtaket så lang tid etter behandlingen, vil vi naturlig nok sette ny frist for å få godkjent detaljplan til 20.12.2020.

Trude Iversen Hårstad
fagleder

Sverre Fjellheim
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

Eva Margrete Skorstad Finnsetveien 128 7170 Åfjord

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse Åfjord rådhus
Telefon 72532300

Telefaks 72532301
E-post postmottak@afjord.kommune.no
Internett www.afjord.kommune.no
Bankgiro 43450600793



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
25/19	Åfjord - Det faste planutvalget	27.06.2019

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

5018/49/1 - FLYTEBRYGGE I ØYSTERVÅGEN - MULIG ULOVLIG TILTAK - SØKNAD
OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN

Sakens bakgrunn og innhold:

Plan- og byggesaksavdelingen sendte i januar brev til eierne av Finset, gnr. 49, bnr. 1 om at vi ved befaring i fjor sommer etter varsel, hadde konstatert at det var plassert ei flytebrygge ut fra eiendommen med flere småbåter inn i Øystervågen. I brevet ble det opplyst om søknadsplikten og byggeforbudet i strandsonen, og krav til reguleringsplan i henhold til kommuneplanen.



Etter et møte på avdelingen, fikk vi 26. mars søknad om dispensasjon. De skriver følgende:

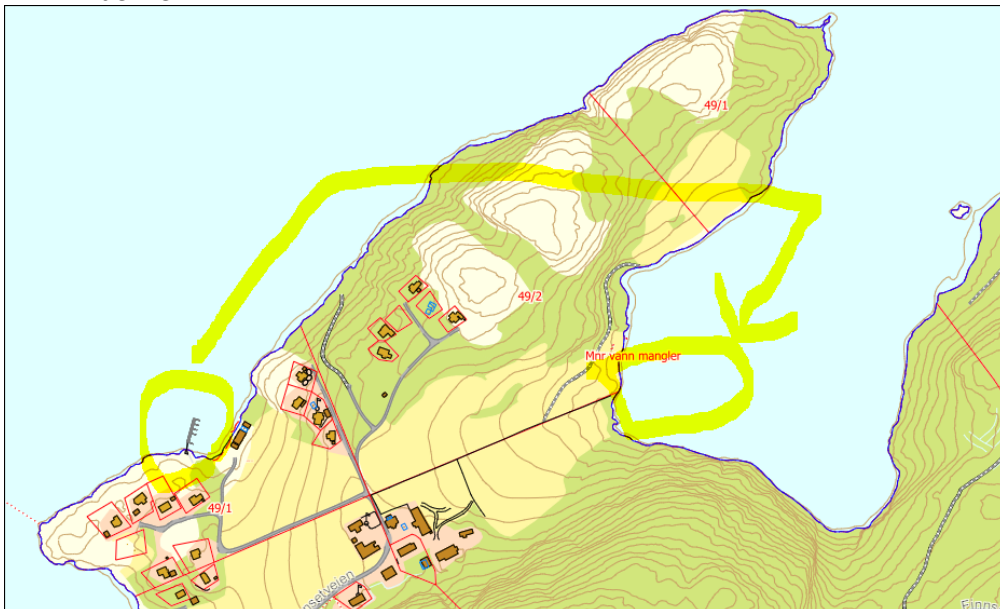
*Refererer til brev mottatt datert 16/1- 2019 om flytebrygge.
Søker om dispensasjon i fra kommunal arealplan angående flytting av flytebrygge fra
Vorphaugen
hyttefelt til Øystervågen.*

Grunnen for flyttingen av flytebryggen er fordi plasseringen viste seg å bli for værhard, noe som i løpet av flere år har ført til ødeleggelser på selve brygga samt skader på båtene. Skadene har som regel oppstått ved dårlig vær og bergingsaksjonene har blitt gjennomført med fare for liv og helse til de involverte.

Ved befaring av bryggen våren 2018 ble det oppdaget problemer med ankerfestene. Båtforeninga vedtok da og flytte bryggen til Øystervågen for å unngå flere skader. Ønsker nå å plassere bryggen permanent i Øystervågen da det er en naturlig havn.

Flytebryggen har ledige plasser som er tilgjengelig for alle som ønsker seg båtplass og kan derfor enkelt utbygges med flere plasser.

Det er planlagt utarbeidet en reguleringsplan som vil omfatte flytebryggen og for området rundt denne.



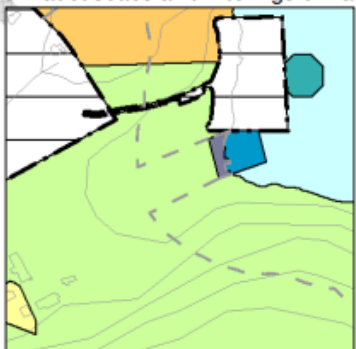
Saken har vært sendt på høring til sektormyndighetene. De sier:

Fylkeskommunen: Ingen merknader til endret plassering.

Fylkesmannen: Ingen merknader fra fagavdelingene, men minner om vurdering etter prinsippene i naturmangfoldsloven.

Grunneierne ga innspill til revisjonen av kommuneplanen om et område for utleiebygg og småbåthavn i dette området. Innspillet ble konsekvensvurdert i planbeskrivelsen som er tatt inn nedunder:

FT2 Finnset			
Arkivnummer	-	Forslagsstiller	Eva Margrete Skorstad og Kjell Joar Staven
Gnr./bnr.	49/1	Grunneier	Eva Margrete Skorstad og Kjell Joar Staven
Areal avsatt	Ca. 1,5 daa + ca. 0,7 daa veg (3 meter bred).	Dagens formål og gjeldende planer	Kommuneplanens arealdel LNFR
Innspill: Næring: utleieenheter (bryggerekke) og småbåthavn Adkomstveg: ca. 230 meter.			
Konsekvensvurdering			
Naturmangfold	Vurdering fra Natur og Samfunn AS: Dette området består av fulldyrket mark, som i dag brukes til beite. Den tilgrensende skogen er tidligere beitemark som nå har grodd til. Beitebruken er nå gjenopptatt ganske nylig. Det ble ikke registrert viktige naturtyper i dette området.		
Fastsatte miljømål	Næring som legger opp til besøk av tilreisende genererer klimagassutslipp, men hvorvidt det bidrar til økt utslipp er vanskelig målbart. Det er ikke urimelig å anta at denne næringen tar av et marked som i stedet ville oppsøkt andre områder. Kommunen ønsker å motivere og legge til rette for utvikling av næringslivet i klimavennlig retning.		
Kulturminner og kulturmiljø	Området inneholder ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø.		
Friluftsliv	Området berører ingen friluftsområder som er gitt verdi i verdikartleggingen.		
Landskap	Landskapsbildet vil ikke bli vesentlig påvirket i negativ retning, under forutsetning av at tiltak tilpasses terrenget og landskapet.		
Vannmiljø	Nærhet til sjø må tas hensyn til, i første rekke i form av byggegrense.		

Jord- og viktige mineralressurser	Området ligger under marin grense og viser ifølge temakart fra NGU at området består av marin strandavsetning. Det er ikke kjente forekomster av grus, pukk, industrimineraler, naturstein eller metaller. Landbruksfaglig vurdering: Dersom adkomstveg i sin helhet kan legges utenfor dyrkamark vil området totalt sett berøre om lag 0,3 daa fulldyrka jord og 1,7 daa produktiv skog. Dyrkajorda er noe brattlendt, men har god arrondering. Berørt areal av dyrkamarka ligger i utkanten av det dyrkede arealet, ned mot sjøen, og vil ikke ut over det arealet som må omdisponeres vanskeliggjøre adkomst til eller drift av andre jordbruksarealer. Konsekvenser for kulturlandskap vurderes som små, men tiltak bør tilpasses terrenget og landskapet.
Reindrift	Arealet inngår i reinbeiteområde, men er ikke angitt som noen form for årstidsbeite. Vurderes ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på reindriften.
Transportbehov	Utleiehytter, og eventuelt annen næring som krever at kunder og brukere av tjenestene oppsøker området, skaper et transportbehov som i hovedsak vil være bilbasert. Om det skaper et økt transportbehov vil være avhengig av hva som finnes av andre tilsvarende tilbud i markedet.
Beredskap og ulykkesrisiko /Klimaendringer	Temakart fra NGU viser: - Omtrent hele området er angitt som aktsomhetsområde for utløpsområde for snøskred. Deler av adkomstveg berører området angitt som aktsomhetsområde for utløsningsområde for snøskred. - Store deler av adkomstvegen er angitt aktsomhetsområde for utløpsområde for steinsprang. En mindre del av adkomstvegen er angitt som utløsningsområde for steinsprang. Temakart fra NGU er utarbeidet ved bruk av høydemodeller, uten at det er gjort feltarbeid, og er veiledende. Det må gjøres nærmere vurderinger basert på lokalkunnskap. Det er sjelden eller aldri store snømengder i denne delen av kommunen. Selv om terrenget er bratt er det skogbevokst og snøskredfaren anses å være svært liten eller fraværende. Det er ikke kjent at det har gått steinsprang i området heller, men dette må vurderes nærmere ved eventuell regulering av området.
Folkehelse	Naturområder med turmuligheter i umiddelbar nærhet av utleiehytter er positivt for folkehelsen. På den annen side vil ikke utbygging av det aktuelle området forringe allmenhetens friluftsmuligheter i vesentlig grad. Etablering av småbåthavn som letter muligheten for sjørelaterte aktiviteter er positivt for folkehelsen.
Universell utforming	Adkomstvegen vil være nokså bratt. Ut over det kan tiltak tilpasses universell utforming.
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil være nokså sammenfallende med det som står under folkehelse ovenfor.
Sjøverts ferdsel	Planlagte tiltak berører ikke farleder eller andre naturlige ferdselsområder i sjøen. På sjøkart er bukta markert som ankringsplass. Etablering av småbåthavn vil lette muligheten for flere til å komme seg på sjøen med båt.
Oppsummering	Området berører dyrkamark i nokså liten grad, for så vidt også produktiv skog. Det tilrås at området settes av til næringsformål og småbåthavn i kommuneplanen. 

Området er godkjent for videre planlegging med de merknader om å begrense bruk av dyrka jord til adkomst som er nevnt i vurderingen.

Naturmangfoldsløven

Både utredningen ovenfor og gjennomgangen av naturverdier i området som ble gjort i forbindelse med reguleringsplan for Øystervågen i 2015, gir ingen tegn på at det er arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I oversendingsbrevet til sektormyndighetene uttalte vi at vi naturlig nok fant det beklagelig at flytting var utført før en søknad om dette var avgjort. Videre at det er fra før en godkjent reguleringsplan for naust og småbåthavn på naboeiendommen, og en dispensasjon her vil eventuelt bli gitt under forutsetning av at det benyttes felles adkomst ned til sjøen og at ingen utvidelse kan skje før en reguleringsplan er godkjent.

Her har sektormyndighetene ingen kommentarer, og både gammel og ny kommuneplan setter krav til reguleringsplan for småbåthavner.

I dette tilfellet vurderer administrasjonen som alternativ å innstille på å gi midlertidig dispensasjon. Dette fordi

- Anlegget ble flyttet i en slags hast for å unngå ytterligere skade, og at en dermed ser litt stort på manglende søknad på forhånd.
- Øystervågen er en betraktelig bedre plassering for småbåthavn.
- Området er nå gjennom vedtatt kommuneplan klargjort for detaljregulering.
- Behovet for dispensasjon opphører når godkjent detaljplan foreligger.
- Varigheten begrenses til 1 år, da dette anses som en rimelig frist for å få godkjent detaljplan.

Loven sier her:

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier eller fester for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Oppsummering:

Formelt sett ble det avdekket en ulovlighet i og med at tiltaket ikke var omsøkt. Eierne er, etter hva de har sagt, interesserte i å snarlig få laget en detaljplan for utbygging. Videre bør midlertidigheten ses opp mot det forhold at det foreligger en godkjent plan for naust og småbåthavn for naboeiendommen. Kommuneplanen

setter krav om at småbåthavner av en viss størrelse skal være godkjent gjennom en detaljplan. En vurderer derfor 1 år som en rimelig midlertidig dispensasjon.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir i medhold av pbl § 19-3 midlertidig dispensasjon for å tillate bruk av omflyttet småbåthavn i Øystervågen. Dispensasjonen gjelder for 1 år fra vedtaksdato.

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene ikke har innvendinger, og at 1 år anses som en rimelig frist for å få godkjent en detaljplan for området slik det er utredet i revidert kommuneplan.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 27.06.2019

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget gir i medhold av pbl § 19-3 midlertidig dispensasjon for å tillate bruk av omflyttet småbåthavn i Øystervågen. Dispensasjonen gjelder for 1 år fra vedtaksdato.

Dispensasjonen begrunnes med at sektormyndighetene ikke har innvendinger, og at 1 år anses som en rimelig frist for å få godkjent en detaljplan for området slik det er utredet i revidert kommuneplan.