

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Nausthylla hyttefelt - Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til rorbuer på gnr. 84 bnr. 3

- 1 b-søknad om dispensasjon
- 2 Søknad om deling
- 3 d-situasjonsplan
- 4 20181219_110224
- 5 20181219_110252
- 6 Merknad til nabovarsel - 84/003
- 7 Tilsvare til nabomerknad i sak vedrørende fradeling - 84/003
- 8 Skjøte
- 9 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - fradeling av tomt til rorbuer - Bjugn 84/003
- 10 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til rorbuer - 84/003
- 11 Rorbu 84_3 (2009)
- 12 Hans Otto Stjern - Forhåndskonferanse for fradeling av areal på 84/003
- 13 Høring - Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til rorbuer 84/003

Søknad:

Vi mottok søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for deling av grunneiendom 04.02.2019, se vedlegg 1-5. Søknaden var vedlagt en situasjonsplan der omsøkt tomt er inntegnet, samt skisser som viser planlagt utbygging.

Tiltak:

Tiltaket som er omsøkt er en fradeling av ei tomt på 500 m². Dispensasjonssøknaden omfatter i tillegg til selve fradelingen også fylling/planering av parsell, samt oppføring av rorbuer.

Planlagt utbygging på tomten er 4 rorbuer for utleie, eventuelt med kai i forkant og en flytebrygge med utleggere på østsiden. Kai i forkant og flytebrygge med utleggere er i skissen plassert delvis utenfor den omsøkte tomten.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Planstatus

Tomten er i det vesentlige satt av til arealformålet Friområde og felles atkomst i reguleringsplanen for «*Nausthylla hyttefelt*» (2002), en mindre del mot nord er satt av til friluftsområde i sjø og småbåtanlegg i sjø.

Av § 5 fremkommer det at det ikke tillates bygninger eller anlegg på friområder, men at kommunen kan tillate bygninger eller anlegg som er knyttet til utnyttelsen av området til dets formål for eksempel lek.

Av § 7 fremkommer det at i friluftsområde i sjø kan tradisjonell bruk av sjø foregå.

Av § 8 fremkommer det at på areal satt av til småbåtanlegg i sjø tillates utbygging med flytebrygger.

Av § 9 fremkommer det at felles adkomst/parkering gjelder for alle eiendommene innenfor planområdet og for grunneier. Parkering skal skje på angitt parkeringsområde.

Tiltaket er i strid med arealformålene friområde og friluftsområde i sjø og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Byggeforbud i strandsone

Det er ikke vedtatt byggegrense mot sjøen i reguleringsplanen eller i kommuneplanens arealdel. På de områdene som grenser til denne reguleringsplanen er det lagt inn en byggegrense 100 meter fra strandlinja. Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsone og kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Tidligere saksbehandling

Før søknaden ble levert ble det avholdt en forhåndskonferanse, se vedlegg nr. 12. Etter at vi mottok søknaden ble den sendt på høring til regionale myndigheter, se høringsbrevet med rådmannens foreløpig vurdering i vedlegg nr.13.

Søknad for et lignende anlegg ble levert i 2009. Søknaden var mangelfull og ble aldri komplettert, se vårt foreløpige svar på denne søknaden i vedlegg nr. 11.

Ulovlige terrengarbeider

Det fremkommer av søknaden at området allerede er planert, og rådmannen har kunnskap om at en del terrengarbeider ble gjennomført på denne «tomta», for ca. 16 år siden - og at disse ble gjennomført uten nødvendig tillatelse. Søknad om *ettergodkjenning* av disse terrengarbeidene må eventuelt dokumenteres, sammen med tiltaket for øvrig i byggesaken. Ulovlig igangsatt utfylling/terrengarbeid skal i det vesentlige vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt.

Dispensasjonssøknaden

Søknad om dispensasjon må være konkret. Det er rådmannens vurdering at dispensasjonssøknaden for fradeling er konkret nok, men at dispensasjonssøknad for bygging av rorbuer, kai og brygge ikke kan vurderes før dette er prosjektert.

Dispensasjonshjemmel

Ingen har krav på dispensasjon. Om en dispensasjon skal gis er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at dispensasjonshjemmelens *vilkår* er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Kommunen *kan ikke* gi dispensasjon dersom dispensasjonen i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon etter en samlet vurdering ha klart større fordeler enn ulemper.

Ved vurderingen av en dispensasjonssøknad skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør 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 til søknaden, jf. § 19-2 fjerde ledd.

Ulovlighetsoppfølging

Dersom de nødvendige tillatelser/dispensasjoner blir avslått, og heller ikke et eventuelt krav om planendring før utbygging blir en realitet, må kommunen som plan- og byggesaksmyndighet igangsette ulovlighetsoppfølging for de arbeider som allerede er gjennomført. Dette kan resultere i krav om tilbakeføring til tidligere tilstand, eller krav om en tilpassing av terrenget for tilrettelegging for tiltak som kan godkjennes, feks for friluftsliv/lek, slik planbestemmelsene åpner for.

Vurdering:

Vannforsyning

Rorbuene skal ifølge søknaden ha vannforsyning fra offentlig vannverk. Rådmannen legger til grunn at det er mulig å sikre tilstrekkelig drikke- og slukkevann til eiendommen.

Avløp

Rorbuene skal ifølge søknaden ha privat avløpsanlegg, med utslipp til sjø. Rådmannen legger til grunn at det er mulig å sikre lovlig avløp til eiendommen.

Atkomst

Rorbuene skal ifølge søknaden ha atkomst via eksisterende privat veg. Bruk av denne vegen for fire nye rorbuer for utleie fordrer tillatelse fra Statens vegvesen for utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen. Dispensasjon for fradeling, eller dispensasjon for bygging, kan ikke gis før dette eventuelt er sikret.

Nabomerknad

Stein Gorseth eier av naustet på gnr. 84 bnr. 81 har levert nabomerknad, se vedlegg nr. 6. Han har ingen innvendinger mot at det bygges rorbuer, men han anfører at dispensasjonen ikke må omfatte endringer i reguleringsplanen mht til regulert vegføring. Han skriver også at *«Det vil være en klar fordel for bruken av hans eiendom at dette forholdet blir ivarettatt ved gjennomføringen av prosjektet. Da vil fordelene oppheve de ulempene et slikt prosjekt vil medføre.»*

I tilsvaret til nabomerknad anfører Kystplan AS at Gorseth kun har gangatkomst til naustet, at det ikke foreligger planer om å bygge veg, og at det uansett er plass til å bygge veg bak/foran de planlagte rorbuene.

Rådmannen er enig med Gorseth i at en dispensasjon for bygging av tiltak som legger beslag på regulert vegareal, ikke kan tillates uten at vegen samtidig blir bygd/lagt om slik at hensynet bak regulering til atkomstveg blir ivarettatt. At Gorseth i dag kun har en privatrettslig rett til gangatkomst og parkering endrer ikke ved dette. Rådmannen kan likevel ikke se at selve fradelingen vil tilsidesette hensynet bak regulert veg, vegen kan legges der den er regulert uavhengig av hvem som eier arealet. Dette kan eventuelt finne sin løsning i den etterfølgende byggesaken, sammen med endelig plassering av rorbuer m.v.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunens faglige råd er at dispensasjon ikke bør tillates, og at forslagsstiller henvises til planarbeid, se vedlegg nr. 10.

Fylkeskommunen anfører at planarbeidet må belyse/sikre:

- hvordan man ivaretar og opprettholder allmenhetens tilgang til strandsonen,

- hvordan man skal opprettholde adkomst til nausttomta på bnr. 81.
- at rorbuer ikke blir private fritidsboliger, men rorbuer i næringsøyemed og konkret begrense antall enheter som tillates.

Rådmannen har ingen merknader til fylkeskommunens vurdering, og er enig i konklusjonen.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, se vedlegg nr. 9.

Fylkesmannen er enig i at det ikke kan legges avgjørende vekt på at det allerede er gjennomført terrenginngrep uten tillatelse på tomta, dette kan kreves gjenopprettet/tilbakeført.

Fylkesmannen viser til at det i strandsona skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, at 100-metersbeltet er av nasjonal interesse og forbudet derfor skal praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås.

Fylkesmannens konklusjon er at de planlagte tiltakene er omfattende, og vil medføre store inngrep i 100-metersbeltet og privatisere deler av strandsonen satt av til friområde.

Rådmannen har ingen merknader til fylkesmannens vurdering, og er enig i konklusjonen.

Statens vegvesen

Rådmannen har den 21.03.2019 sendt anmodning om høringsuttalelse før søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg. Denne er på nåværende ikke mottatt. Dersom den mottas før møtet i planutvalget vil denne legges fram i møtet. Dispensasjon for fradeling, eller dispensasjon for bygging, kan ikke gis før atkomst er sikret.

Naturmangfold

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller populasjoner som blir negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Dispensasjonsvurdering:

Rådmannen legger til grunn at arealformålene friområde og friluftsområde i sjø er vedtatt etter en grundig planprosess, og at disse arealformålene er valgt for å sikre allmenheten generelt - og hyttebeboerne spesielt - god tilgang til strandsona, slik at disse områdene kan brukes til turgåing, bading og annet sjøliv.

Hensynene bak det generelle byggeforbudet i pbl. § 1-8 er noe videre, men omfatter blant annet ivaretagelse av friluftsliv og landskapsverdier i videste forstand.

Hensynene bak arealformålene og byggeforbudet i strandsona gjør seg etter rådmannens vurdering fortsatt gjeldende med styrke i dette området, fordi dette er et viktig rekreasjonsområde for mange, og det er ikke kurant å sette disse hensynene til side ved dispensasjoner. Dersom disse viktige interessene skal vektes opp mot hverandre, og kanskje tilsidesettes for å legge til rette for en utbygging som dette, bør dette *kun* tillates etter en endring av reguleringsplanen. Dispensasjon fra arealformålene og byggeforbudet vil i *vesentlig* grad tilsidesette hensynene bak arealformål og byggeforbud.

Det fremkommer av pbl. § 1-1 om lovens formål at *planlegging* skal bidra til samordning og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, og at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og at det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og at konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Dette tiltaket er av en betydelig størrelse og kompleksitet og det er krevende å få

oversikt over hvilke konsekvenser dette vil kunne få. Dette er utfordringer som bør løses ved at byggeplanene legges til grunn for en eventuell endring av gjeldende reguleringsplan. Det er rådmannens vurdering at dette tiltaket ikke kan godkjennes ved dispensasjoner, men at tiltakshaver må henvises til planarbeid før en eventuell utbygging. Dispensasjon vil etter rådmannens vurdering i vesentlig grad tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Etter en samlet vurdering har ikke de omsøkte dispensasjoner klart større fordeler enn ulemper. Rådmannen minner om at tiltaket i seg selv kan ha betydelige fordeler både for utbygger og andre, uten at dette betyr at en *dispensasjon* har de samme fordeler. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at den grundighet planarbeid gir her er nødvendig på grunn av omfang og kompleksitet, og at dette ikke er et tiltak som haster – da dette er planer som tiltakshaver har hatt i minst 10 år.

Folkehelsevurdering:

God lokal tilrettelegging for friluftsliv er viktig for folkehelsen, og det er rådmannens vurdering at en gjenbygging av strandsona ikke bør tillates uten at det er grundig vurdert hvilke konsekvenser dette vil få for brukerne av rekreasjonsområdene.

Oppsummering:

Søknad om dispensasjon for byggetiltakene rorbuer, kai og flytebrygge er ikke tilstrekkelig konkret, denne kan ikke vurderes nå.

Søknad om dispensasjon for fradeling kan ikke innvilges fordi vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon for fradeling av tomt for rorbuer som omsøkt. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at tiltakets volum og mulige konsekvenser for omgivelsene må avklares ved planarbeid før en eventuell utbygging.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2, 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.