

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Trond Langseth**Salmar Farming AS - oppføring av "nødbolig" for arbeidere 83/021**

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsskisse
- 3 Fasader
- 4 Plantegning
- 5 Uttalelse fra Fylkesmannen

Sakens bakgrunn og innhold:

Salmar Farming AS søker om oppføring av et tilbygg på knapt 20 m² som "nødbolig" til arbeidere på sjøanlegg. Dette er en brakke på hjul, som skal stå på sjøsiden inntil et eksisterende lagerbygg som står på en kai.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, fra teknisk forskrift og fra reguleringsplanen. I reguleringsplanen fra 1987 er tomte regulert til formål «Brygge» under Spesialområder.

Begrunnelse:

- Plan- og bygningslovens § 1-8: Brukerne av nødboligen arbeider på sjøanlegg, og er avhengig av kort vei til arbeidsplass.
- TEK 10 (Energi): boligen er «hylleware» som kommer ferdig fra leverandør. Den vil kun bli brukt ved dårlig vær til sjøs. Behov for oppvarming og isolering er lite.
- Reguleringsplan: Boligen har direkte tilknytning til virksomheten på kaia «Brygge». I tillegg søkes disp. fra bestemmelse om takvinkel i «areal for boliger», da tiltaket har flatt tak.

Det er samtidig søkt om utslippstillatelse. Utslipet fra brakka skal gå til en slamavskiller og videre til utslipp på 10 meters dyp.

Fylkesmannen har gitt uttalelse og fraråder tiltaket. Han mener «kommunen må se på muligheten til å finne en annen overnattingsmulighet i nærområdet for de berørte arbeiderne». Dersom dette ikke er mulig, bør det vurderes en annen plassering av boligen, i bakkant av lagerbygget eller på et mer egnet sted. Fylkesmannen viser ellers bl. a. til at nødvendige samfunnsikkerhetshensyn skal vurderes i forbindelse med behandling av søknaden. Dette innebærer bl. a. brann, sterk vind og stormflo.

Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune, som mener et påbygg av brygge som skissert vil vanskeliggjøre annen framtidig bruk av kai/kaifront, og foreslår at man forsøker å finne andre muligheter for plassering.

Vurdering:

En har vært i dialog med tiltakshaver og søker for å finne alternativ plassering av brakka. Tiltakshaver sier i et tilsvar mottatt 04.12.2015 at «en annen plassering vil være komplisert», og spør om Bjugn kommune har andre forslag.

Bjugn kommune har ikke eiendom i området som kan egne seg til plassering av en slik «nød-bolig», og har ikke vurdert muligheter utenfor omsøkte eiendom. Rådmannen mener at det kan finnes muligheter for plassering av brakke på denne eiendommen, enten på baksiden av lagerbygget, eller nord på eiendommen.

Brakka har allerede kommet på plass. Den har hjul og hengerfeste, og kan enkelt flyttes. Adkomsten til brakka i dag består av paller som er lagt ut helt ved kaikanten, men søker sier at det er tenkt å sette en prefabrikkert trapp med rekkverk inntil brakka.

Rådmannen har ikke kjennskap til lignende saker, og har ikke kjennskap til om evt. rettigheter etc. kan komme i konflikt med tiltaket.

Dispensasjonsvurderingen:

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 skal 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.

Rådmannen vil konsentrere vurderingen om avviket fra plan- og bygningslovens § 1-8, da avviket fra reguleringsplan og teknisk forskrift er underordnet i denne saken. Når det gjelder denne bestemmelsen om 100-metersbeltet er nok hensynet til allmennheten det vesentligste, men det skal bl. a. også tas «særlig hensyn» til natur- og kulturmiljø, landskap og «andre allmenne interesser».

Rådmannen kan ikke se at tiltaket har noen betydning for allmennhetens interesser. Tiltaket vil ikke hindre ferdsel langs sjø, og en kan heller ikke se andre momenter som tilsier at noen hensyn som sorterer under § 1-8 blir tilsidesatt, i alle fall ikke vesentlig tilsidesatt. Det at brakka er mobil, og ikke noen permanent løsning, underbygger denne vurderingen.

Rådmannen er imidlertid sterkt i tvil om tiltakets omsøkte plassering ivaretar personsikkerheten på en god måte. Selv om det settes et solid rekkverk mot kaikanten, vil bruken av nød-boligen foregå i svært dårlig vær, og da bør ikke adkomsten vil brakka være på kanten av kaia. Tiltaket vil også medføre redusert brukbarhet/tilgjengelighet for kaia.

Betenkeligheter når det gjelder sikkerhet skal tillegges stor vekt ved vurdering av dispensasjonsspørsmålet. Rådmannen mener at fordelene med å gi dispensasjon i denne saken – om enn bare for en tidsbegrenset periode – ikke er klart større enn ulempene. Det bør kunne finnes en alternativ plassering av brakka, på eller utenfor eiendommen.

Folkehelsevurdering:

Å tillate tiltak med kalkulert sikkerhetsrisiko er ikke positivt for folkehelsa.

Oppsummering:

Rådmannen mener at det ikke bør gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Hovedbegrunnelsen er at omsøkt beliggenhet ikke vurderes som god med tanke på brukernes sikkerhet. Regionale høringsinstanser har frarådet at det gis dispensasjon, noe rådmannen også tillegger vekt. Rådmannen foreslår at Planutvalget kan delegere til rådmannen å gi dispensasjon dersom tiltakshaver finner en alternativ plassering.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, vil ikke Bjugn kommune ved planutvalget gi dispensasjon for plassering av «nød-bolig» på gnr. 83, bnr. 21 som omsøkt.

Dersom tiltakshaver finner en annen plassering for tiltaket – enten på omsøkte eiendom bak lagerbygget, eller på en annen eiendom utenfor 100-metersbeltet fra sjø - delegerer Planutvalget til rådmannen å behandle søknad om dispensasjon.