

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
17/59	Planutvalg	23.08.2017

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Kjetil Olsen - søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av kai og ny platting - 82/020

Vedlegg:

- 1 Kjetil Olsen - Søknad om dispensasjon til gjenoppretting av kai og oppføring av platting 82/020
- 2 Nabovarsel
- 3 Historikk ang eiendomen
- 4 Tegning
- 5 Skisse av platting
- 6 Situasjonsskart over flere år

Sakens bakgrunn og innhold:**Tiltaket:**

Søknaden gjelder gjenoppbygging av kai samt oppføring av platting langs sjøhusets østre langvegg. Kai skal gjenoppbygges omtrent som kai som ble revet av storm, og vil ha et flateinnhold på ca. 60 m². Plattingen på østre side er på ca. 25 m².

Søknaden:

Søknad mottatt 31.07.2017 ligger til grunn for vurderingen. Tiltaket er dokumentert ved situasjonsskart og tegninger. Videre er søknaden vedlagt søknad om dispensasjon, historikk om eiendommen, dokumentasjon på gjennomført nabovarsling, diverse flyfoto og skylddelingsforretning.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Tomta er fradelt, ikke oppmålt og bebygd med et sjøhus.

Reguleringsplan og øvrig planstatus

I gjeldende reguleringsplan for «Kjempa» er tomta satt av til arealformålet: Byggeområder, naust. Dette er nausttomt angitt som N4 i planen.

Da tiltaket delvis går utenfor området som er avsatt til naust i reguleringsplanen, berører dette i tillegg areal som i reguleringsplanen er avsatt til jord- og skogbruk, og areal som i kommuneplanens arealdel (KPA) er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag i sone NFFFA-2

I reguleringsplanens bestemmelse 1.4 står det i bestemmelsen om naust at «*det tillates ikke etablering av plattinger eller faste konstruksjoner eller anlegg i tilknytting til bygninger og områdene.*»

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8

Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjøen, og må følgelig vurderes opp mot forbudet mot tiltak i denne sonen jf. pbl. § 1-8 annet ledd.

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Slik dispensasjon er omsøkt. Og skal realitetsbehandles.

Dispensasjon

Kommunen kan gi dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2, dersom de tre grunnvilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Bestemmelsen lyder:

«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. [...]»

Dersom de tre grunnvilkårene er oppfylt er det tillatt å gi dispensasjon, men ingen har krav på dispensasjon basert på disse vilkårene.

Vurdering:

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført, og det er ifølge søknaden ikke innkommet merknader fra naboer.

Dispensasjonsvurdering

Hensynet bak bestemmelsen som forbyr plattinger i tilknytning til naust er å sørge for at naust forblir enkle bygg som bare brukes til å tjene sitt formål, nemlig oppbevaring av båter og utstyr knyttet til båthold. Hensynet bak pbl. § 1-8 er å sørge for at strandsonen holdes åpen og tilgjengelig for allmennheten ved at denne holdes fri for privatiserende tiltak.

Dette tiltaket vil føre til at eksisterende sjøhus/naust tilknyttes en kai og plattform som i areal er noe større enn nåværende nausts grunnflate. Tiltaket vil dermed føre til at naustet får et annet uttrykk, og gir grunnlag for økt aktivitet på eiendommen. Dette trekker i retning av at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra. Det er imidlertid ikke grunnlag for å hevde at hensynet bak bestemmelsene blir *vesentlig* tilsidesatt da tiltaket i stor grad er gjenoppbygging av kai med lignende utforming som tidligere kai.

Ulempene ved tiltaket er relativt lett å få oversikt over da tiltaket i hovedsak er gjenoppbygging av kai slik den var før denne ble delvis revet av uvær. Store deler av arealet kaia skal plasseres på er i tillegg avsatt til naustformål/annen bebyggelse i reguleringsplanen, og er således omfattet og vurdert ved vedtakelsen av denne planen. Fordelene ved tiltaket er ordinære utbyggerinteresser, som ønske om enklere vedlikehold av bygget, og behov for adkomst til og fra eiendommen.

Dispensasjonen har videre få negative konsekvenser helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet da tiltaket i liten grad påvirker allmennhetens tilgang til området eller ferdsel i strandsonen.

Tiltaket vurderes videre å hverken tilsidesette hensynet bak eller medføre ulemper for arealformålet jord- og skogbruk eller bruk og vern av sjø og vassdrag i KPA. Dette fordi tiltaket berører arealer knyttet til disse formål i liten grad.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Etter søk i naturbasen er tiltaket ikke funnet å ha negativ konsekvens for sårbare arter eller naturtyper. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Oppsummering:

Etter en konkret helhetsvurdering er vilkårene for gi dispensasjon funnet å være oppfylt. I rådmannens vurdering er det lagt avgjørende vekt på at tiltaket i hovedsak innebærer gjenoppbygging av kai som tidligere er revet.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir dispensasjons for oppføring av kai og platting som omsøkt på eiendommen gnr. 82 bnr. 20.

Saksprotokoll i Planutvalg - 23.08.2017

Behandling:

Det ble foretatt befarings.

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir dispensasjons for oppføring av kai og platting som omsøkt på eiendommen gnr. 82 bnr. 20.