Arkiv: 85/095
Dato: 29.11.2019

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	*Utvalg*	*Møtedato*
	Planutvalg	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Coastrafting AS - Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr. 85 bnr. 95 for bruksendring av naust / sjøhus m.v.

Vedlegg:
1 b-dispensasjonssøknad
2 d-situasjonskart
4 c-merknader m tilsvar
5 e-tegninger
6 Fraråding - dispensasjon fra reguleringsplan - ombygging av eksisterende naust - ny gangbane rundt bygningen - rehabilitering av pir og utlegg av flytebrygge - 85/095
7 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for diverse tiltak på 85/095 Bjugn kommune
8 Uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak på 85/095

Søknad:
Søknad om dispensasjon mottatt 25.10.2019, se vedlegg nr. 1-5 ligger til grunn for vurderingen.

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsona og fra reguleringsplanens bestemmelser om arealformål uthus/naust/badehus og friluftsområde i sjø, samt fra bestemmelser om mønehøyde, antall vinduer, areal vindusflater og *muligens* utnyttelsesgrad.

Søknaden er i det vesentlige begrunnet med at området ligger nær et område regulert til fritids- og turistformål og at tiltaket kan ses i sammenheng med dette. Det anføres at en bruksendring ikke vil være til hinder for videre utbygging av uthus/naust/badehus i området. Enn videre vises det til rester av gammel pir og at en reetablering her ikke vil bli til hinder for friluftsliv i sjø ut over dagens situasjon og at ny flytebrygge vil være åpen for fiske og bading for allmenheten. Det vises for øvrig til søknaden i sin helhet i vedlegg nr. 1.

Tiltak:
Omsøkt tiltak er bygging, ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse og anlegg på gnr. 85 bnr. 95.

Ny bruk er utleie-/eventformål. Bygningen vil til utleieformål og også fungere som garderobe som skifte av klær og utstyr til rib-turer. Tiltaket består av ombygging av eksisterende naust, ny gangbane rundt bygningen, rehabilitering av pir og utlegg av flytebrygge.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:
<u>Eiendommen</u>

Gnr. 85 bnr. 95 har i følge matrikkelen et beregnet areal på 239 m2, og er bebygd med et naust/badehus/sjøbu. Eiendomsgrenser i dette området er av usikker kvalitet.

Planstatus

Nausttomta samt utenforliggende brygge er satt av til arealformålet *Uthus/Naust/Badehus* i reguleringsplanen for *"Vasøya"* planid 16270098 vedtatt 22.11.2011. Den delen av tiltaket som er omtalt som vandring+platting, samt rehabilitering av pir og ny flytebrygge er plassert på areal satt av til arealformålet *friluftsområde i sjø.*

Byggegrense mot sjø er i plankartet inntegnet langs naustets liv. Det fremkommer av planbestemmelsene punkt 20.1 at "*Bygg og anlegg kan ikke oppføres innenfor disse byggegrensene".*

Av planbestemmelsenes punkt 16.1 fremkommer det at i *"friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging i fjæreområdet for bading og liknende aktiviteter tillates. I området tillates tradisjonell aktivitet som ferdsel, fiske, friluftsliv etc."*

Av planbestemmelsenes punkt 18.1 fremkommer det at på område for uthus/naust/badehus tillates kun *"naust for oppbevaring av båter eller utstyr til båter".* Tomteutnyttelsen skal ikke overtige 40% BYA, golv skal ikke overstige kote +2,5 m NGO, maksimal møneghøyde skal ikke overstige kote 6,5 NGO, samt konkrete bestemmelser om antall vinduer og vindusmål.

Av planbestemmelsene punkt 3.2 fremkommer det at *nye* permanente bygninger med unntak av naust ikke tillates med golvhøyde under +3,0 m NGO.

Naboforhold

Arealet ved naustetes syd- og nordvegg er i matrikkelen registrert som gnr. 85 bnr. 74, denne eiendommen tilhører Bjugn kommune. Ved vurderingen ses det bort fra nabogrense mot nord mot 85/74 – da eiendomsgrensen mot denne kommunale eiendommen sannsynligvis er feilregistrert, dersom det blir gitt dispensasjon må dette eventuelt avklares.

Tiltaket forutsetter også samtykke fra kommunen som nabo, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd.

Det er levert nabomerknader fra tre naboer, som er negative til tiltaket. Nedenstående tekst om nabomerknader og ansvarlig søkers vurdering av disse er en gjenfortelling som ikke er ment som en helhetlig og detaljert presentasjon, det vises derfor også til vedlegg 4 i sin helhet.

Nabomerknad 1

Næringseiendommen 85/85 eies av Vasøy Fisk AS og ligger øst for tiltaket. Det fremkommer av denne merkanden at deres areal ikke vil bli tatt i bruk til fritids- og turistformål, fordi dette vil komme i konflikt med virksomheten på industriområdet. I nabomerknaden etterspørres omfanget av aktiviteten, snu og parkeringsmuligheter ut over to biloppstillingsplasser og det antas at det vil bli betraktelig økt trafikk, ferdsel og aktivitet i tilknytning til vikrsomheten som vil komme i konflikt med og være til hinder for den daglige driften og virksomheten på industriområdet. Enn videre anføres det at tiltakets utforming og hensikt ikke samsvarer med deres interesser og planer for området. Det nærliggende området er ikke tenkt brukt til turistformål og og turisme har ingenting å gjøre i et etablert bolig og industriområde. Tiltaket blir til ulempe og kommer i direkte konflikt med deres interesser.

Ansvarlig søkers vurdering av nabomerknad 1

Ansvarlig søker viser til at søknaden forholder seg til reguleringsplanens muligheter og at ønske om å bruke området kan endre seg over tid.

Coastrafting AS har kun en båt og kommer ikke til å anskaffe flere på grunn av begrensninger i markedet.

Det er ikke heftelser som gir andre rett til å parkere eller snu på eiendommen, tiltaket vil ikke få konsekvenser for andre eiendommer vedrørende dette.

Noe økt trafikk må påregnes, men ikke ut over dete som planen åpner for ved regulering til turisme på naboeiendom.

Nabomerknad 2
Boligeiendommen 85/93 ligger sørvest for tiltaket. Eier er imot tiltaket og anfører at dette er midt i et byggefelt og at utleierorbu forringer verdien av deres eiendom. Minner om egen søknad på nittitallet for utleierorbu, som fikk avslag.

Ansvarlig søkers vurdering av nabomerknad 2
En forskjønning av området kan også bidra til det motsatte. Tiltakshaver har allerede etablert foretak til turistformål, man er derfor av den oppfatning at dette ikke er sammenlignbart i vesentlig grad.

Nabomerknad 3
Denne naboen motsetter seg ikke en etablering av base for Costrafting AS, med arrangerte havraftingturer, men de motsetter seg etablering av utleie, overnatting og økt biltrafikk da de anser dette som ugunstig for deres livskvalitet og verdien av deres eiendom.

Det vises til tidligere planprosess der fritids- og turistformål på nærliggende areal som var motivert av tidligere eiers (Felleskjøpet) planer, og at tiltaket ikke kan ses i sammenheng med dette fordi dette ikke er aktuelt i dag. Det vises også til tidligere avlag for lignende tiltak på to naboeiendommer, og at dette tiltaket kan legge til rette også for at også disse kan bli godkjent, slik at det kan bli en rekke rorbuer i front av et etablert boligområde.

Flytebrygge åpen for allmenheten er for så vidt et fint tiltak, men kan medføre fare for barn, større ferdsel, støy osv. Tiltaket vil ta mer av utsikt mot sjøen og verdiforringelse og redusert bruksverdi fryktes på grunn av støy, økt ferdel og tap av utsikt. Det pekes også på risiko ved stormflo, kvikkleire/blåleire. Det anføres at atkomstveien er privat, ikke kommunal.

Ansvarlig søkers vurdering av nabomerkand 3
Planen åpner for slik etablering på naboeiendom.

Dispensasjon her vil ikke medføre vesentlig fare for presedens. Dette beror på at det kun er Vasøy Fisk AS som er eneste næringsdrivende her i tillegg til Coastrafting AS.

At en flytebrygge vil medføre fare for barn/unge er mulig. Det kan gjøres tiltak for å sikre mot dette. Port med låst dør mot bryggen for eksempel. Det anses ikke å bli mer støy eller større ferdsel enn det planen åpner for ved å regulere inn formål fritids-/utleieformål på naboeiendommen. Grupper som kjøres med båt har oppstart/henting andre steder. Det vil kun unntaksvis være oppstart fra Vasøya. De som kommer med bil kan også parkere på 85/86 som også eies av Coastrafting AS, derfra er det 5 minutters gange ned til bryggen. Det bemerkes at grupper som vil benytte denne plassen for overnatting eller kort stopp, vil være firma som ikke har lokal tilhørighet og blir hentet og kjørt for lengre tur der dette er ett av tilbudene i en pakke.

Takvinkel kan senkes til 27 grader og evt. slippe innvendig høyde til 230 cm. Utsikten anses likevel ikke å bli vesentlig redusert da det er snakk om en svært liten sektor som blir berørt.

Fylkeskommunen
Fylkeskommunen har uttalt seg negativt om søknaden, se vedlegg 7, og vil ha vedtaket tilsendt for å vurdere klage, dersom søknaden innvilges. Fylkeskommunen vurderer at tiltaket vil skape presedens for lignende saker, privatisere området, og klart være i strid med planens intensjoner. Fylkesmannen minner om at en reguleringsplan er juridisk bindende, og skal gi en viss forutsigbarhet om arealbruken, og at naustområder ofte fungerer som fellesområdet åpent for allmenheten. Fylkeskommunen kan ikke se at det foreligger særlige grunner til omdisponering.

Fylkesmannen
Fylkesmannen har uttalt seg negativt om søknaden, se vedlegg 6, og vil vurdere å klage, dersom søknaden innvilges. Fylkesmannen vurderer at tiltaket vil bidra til økt privatisering av området, og at allmenhetens tilgang til strandsonen og friarealet bakenfor vil bli begrenset, og at allmenhetens interesser vil blir vesentlig tilsidesatt av dette tiltaket. Fylkesmannen bemerker også en risiko for at slike utleiehytter til næring i strandsonen, etter en tid går over til å bli private fritidsboliger. Fylkesmannen minner også om at byggeforbudet i strandsona i Bjugn – klassifisert som sone 2 – skal praktiseres strengt.

Kystverket
Kystverket har uttalt seg negativt om søknaden, se vedlegg 8. Tiltaket vil i liten grad påvirke Kystverkets arealinteresser eller forvaltningsområde. Kystverket vurderer at friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og strandopphold bør trygges og forbedres og at det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen. Nyetableringer, rehabiliteringer og alternativ utvikling av området, bør vurderes gjennom en helhetlig vurdering og som en planendring.

Dispensasjon
Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunens frie skjønn – forutsatt at vilkårene i dispensasjonshjemmelen i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må dispensasjonene etter en samlet vurdering ha klart større fordeler enn ulemper.

Vurdering:
Atkomstveg og naboforhold
Forholdet til kommunal eiendom, usikre nabogrenser og mulig rett til bruk av atkomstvegen er ikke avklart, men dette er ikke til hinder for at søknaden for øvrig kan vurderes.

Forholdet til nærliggende turist- og fritidsformål
Rådmannen kan ikke se at arealformål på naboeiendommen mot øst taler for at lignende virksomhet kan etableres på dette naustområdet. I planprosessen som ble avsluttet med vedtatt reguleringsplanen i 2011, ble forholdene og grensene mellom de ulike arealformålene vurdert spesielt grundig pga. flere ulike syn og interesser i området. Å avvike ved dispensasjon fra denne reguleringsplanen i så stor grad som omsøkt her vil derfor være ekstra uheldig.

Det er heller ingen logikk i at et arealformål som *ikke* er utnyttet til dette formålet på eiendommen til Vasøy Fisk AS, skulle tale for at denne nausttomta (men, ingen andre nausttomter?), da i stedet bør tillates utbygd til dette formålet. Utnytting av eiendommen til Vasøy Fisk AS kan endre seg over tid, og reguleringsplanen legger til rette for fritids- og turistformål, selv om det eksisterer ingen slike planer pr. i dag.

Allmenheten
Det anføres i søknaden at allmenheten skal gis tilgang til flytebrygga, samtidig som det i vurdering av nabomerknad anføres at området kan sikre ved port med lås. Rådmannen legger til grunn at slik sikring ikke er påkrevet ved en flytebrygge, men at en flytebrygge ved en bygning som omsøkt vil fremstå som så sterkt privatisert og at allmenheten gjerne vil avstå fra å bruke den. Dersom dette området også i fortsettelsen blir naustområdet, vil ikke dette i samme grad medføre signaler om privat område og allmenhetens ferdsel blir etter rådmannens vurdering ikke fortrengt på samme måte.

Bygningen
Omsøkt tiltak er beskrevet som en ombygging og en bruksendring. Dette er etter rådmannens vurdering en beskrivelse som gir liten veiledning av omfanget av tiltaket, da det vil bli lite i det ferdige resultatet som minner om det naustet som står der i dag. Etter byggingen blir bygget høyere, får utomhusareal på plattinger/gangbaner, og fasadedetaljer vil ikke engang minner om naustbebyggelse. Dette er et brudd med omkringliggende utforming som rådmannen vurderer som uheldig.

Grad av utnytting
Grad av utnytting beregnes av det området som er satt av til utbygging (grønt i plankartet) . Det er rådmanens vurdering at utnyttelsesgraden er feil beregnet i søknaden, og er noe høyere enn 53,5 når utstikk i sjø regnes med. Dette er ikke etterspurt fra ansvarlig søker fordi utnyttelsesgraden isolert sett ikke er av vesentlig betydning for vurderingen.

Stormflo
Dette blir ikke et naust etter at tiltaket er gjennomført, og rådmannen kan ikke se at det er grunn til å tillate en bygning som dette under kote +3,0, slik det er vedtatt i planbestemmelsene punkt 3.2 for *nye* bygninger. Rådmannen minner om at vi har en lignende bestemmelse også i kommuneplanens arealdel § 9-4, og at det fremkommer av retningslinjene at regelen er begrunnet med forventet havstigning som følge av klimaendringer. Rådmannen kan ikke se at byggeskikken som beskrives medfører at dette vil bli en bygning som tåler å stå under vann, selv om de nok vil redusere kostnader/og ulemper etter stormflo.

Kompleksitet
Dette tiltaket fordrer mange dispensasjoner. Rådmannens vurdering er at saken er kompleks og at det er vanskelig å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket. Det fremstår som klart at så omfattende dispensasjoner er egnet til å gi føringer for videre utvikling i området uten at dette er grundig og helhetlig vurdert. Det er rådmannens vurdering at dette ikke kan tillates uten planendring. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at planen er forholdsvis ny og meget konkret i formen, og at det ikke bør være enkelt å få dispensasjoner fra en plan som er blitt til etter et grundig planarbeid. Det er også lagt noe vekt på at naboer, Kystverket, fylkesmannen og fylkeskommunen ikke ønsker denne utviklingen, og at deres anførsler etter en samlet vurdering fremstår som godt begrunnet.

Dispensasjonsvurdering
Plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1 angir blant annet at loven skal sikre bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, og at planleggeing etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for bruk og vern av ressurser. Det skal også legges vekt på at langsiktig planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det er rådmannens vurdering at så omfattende dispensasjoner som her er omsøkt i vesentlig grad vil sette tilside helt sentrale hensyn bak denne bestemmelsen, da saken er så komplisert at den bør fordre planarbeid. Dette er ikke en forhåndsvurdering av

at et eventuelt planarbeid vil lede til utnytting som omsøkt, kun at planprosess er nødvednig dersom dette skulle bli aktuelt.

Disse dispensasjonene har ikke klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering. Fordelene ved dispensasjonene er at dette tiltaket vil tilføre verdi for eiers næring, mulige ulemper for naboeiendommer er imidertid betydelige og dispensasjonene vil bidra til å uthule en forholdsvis ny reguleringsplan, og legge meget uheldige føringer for fremtidige saker av lignende karakter.

Rådmannen finner ikke grunn til å drøfte hensynene bak arealformålene og andre detaljregler i reguleringsplanen jf. vilkårene i dispensasjonshjemmelen, da overstående vurdering uansett medfører at dispensasjonene ikke kan innvilges. Dersom Planutvalget ikke er enig i denne vurderingen, må saken utsettes slik at også disse tema kan drøftes i detalj, og privatrettslige utfordringer ved nabogrenser mot kommunal eiendom og atkomst kan avklares.

Folkehelsevurdering:
Det er viktig å legge til rette for allmenhetens bruk av strandsona. Tiltaket bidrar ikke til å sikre slik bruk.

Rådmannens innstilling:
Bjugn kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon fra byggeforbudet i strandsona og fra reguleringsplanens bestemmelser om arealformål uthus/naust/badehus og friluftsområde i sjø, samt fra bestemmelser om mønehøyde, antall vinduer, areal vindusflater og utnyttelsesgrad.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 21-4.