



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2019/1796

Dato: 08.11.2019

Byggesak - Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - ettergodkjennelse av flytebrygge - dispensasjon

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og gjeldene reguleringsplan for Fevågsjøen, avslås søknad om dispensasjon for å plassere flytebrygge ved gbnr. 140/136 som omsøkt.

Tiltaket kan medføre fare for presedens, og avslaget begrunnes med at fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan derfor ikke innvilges.

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. Forvaltningsloven § 28

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, klagen sendes kommunen for behandling.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse.

Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Oppsummering:

Eier av gbnr. 140/136 har søkt om byggetillatelse og dispensasjon for flytebrygge i tilknytning til eksisterende brygge/kai.

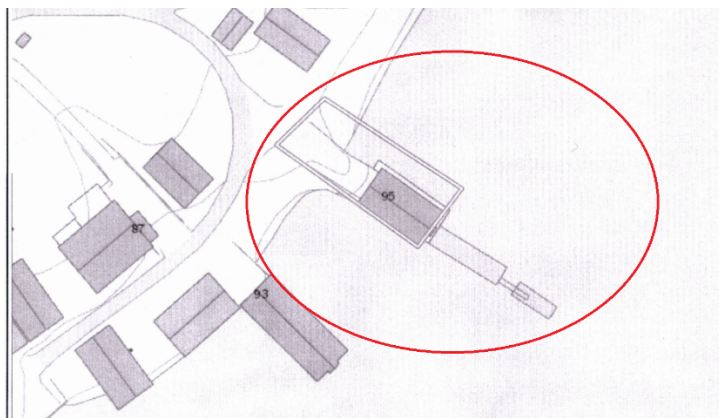
Tiltaket er planlagt utført delvis i et område som er avsatt til arealformål «fritidsbebyggelse, brygge, naust og hensynssone bevaringsområdet» og delvis innenfor arealformål «fortøyningshavn». Flytebrygga vil være i strid med begge arealformålene, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Saken har vært sendt på høring til overordnet myndighet. Trøndelag fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til saken. Fylkesmannen i Trøndelag anbefaler å vise til felles småbåtanlegg i umiddelbar nærhet, framfor å godkjenne mindre anlegg i øvrige områder. For øvrig skriver de at en dispensasjon i dette konkrete tilfellet ikke vil komme vesentlig i konflikt med formålene avsatt i gjeldene plan, gitt at tiltaket ikke utvides i omfang over tid.

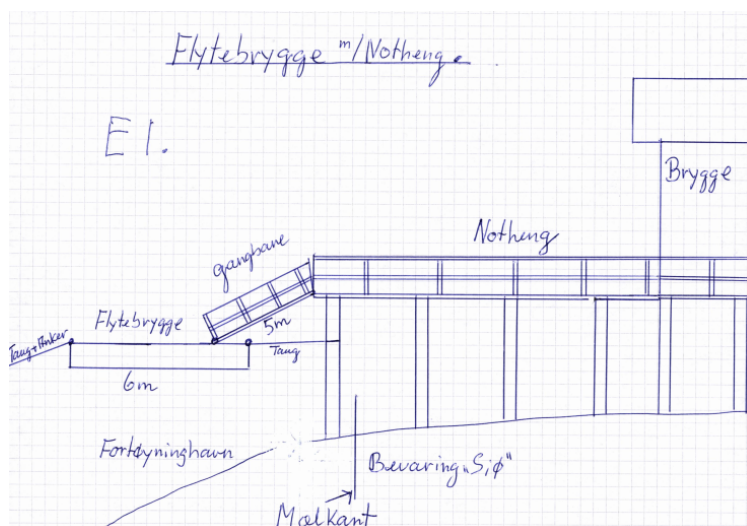
For å kunne gi dispensasjon må begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. I denne saken kommer en fram til at det ene vilkåret, at fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, ikke er innfridd. Kommunedirektøren anbefaler med bakgrunn i dette at dispensasjonssøknaden ikke innvilges.

Saksutredning

Tiltaket er omtalt som utlegging av en flytebrygge med lengde 6 meter og bredde 2 meter i tilknytning til eksisterende brygge/kai på eiendommen gbnr. 140/136.



Bilde 1: Situasjonskart som viser bryggas plassering



Bilde 2: Tegningsgrunnlag som medfølger byggesaken

I følge tiltakshaver ble det tatt i bruk flytebrygge allerede fra 94-95. Tiltakshaver har vært registrert fisker med kvote og laksevald. Han har vært av den oppfatning av at flytebrygge har vært godkjent av kommunen, selv om det ikke foreligger noen skriftlig godkjenning. Vi har lett i våre arkiver og finner ikke søknader og tillatelser knyttet til dette tiltaket. I og med at

dokumentasjon på søknad eller vedtak om flytebrygge ikke foreligger, vil flytebryggen anses for å være et ulovlig tiltak. Muntlige avtaler har vi ikke oversikt over og er derfor ikke juridisk bindende i kommunens saksbehandling. Med bakgrunn i dette ba kommunen tiltakshaver om å fremme byggesøknad til kommunen.

Kommunen mottok den 25.02.2019 byggesøknad for tiltaket. Det innkom også merknad til nabovarslet fra eier av gbnr. 140/117 som mente at en tillatelse i denne saken ville medføre usaklig forskjellsbehandling da han selv fikk avslag på samme type tiltak i 2010. Kommunen v/ rådmannen var av den oppfatning at hele tiltaket skulle plasseres innenfor området avsatt til «fortøyningshavn», og ikke innenfor område «bevaring sjø», slik som eier av gbnr.

140/117 sin brygge var tenkt plassert. En kom derfor fram til at det var et annet grunnlag for behandling av saken i 2010, vurderte at det var samsvar mellom den nå omsøkte flytebrygga og arealformål, og gav derfor tillatelse til tiltaket 21.03.2019.

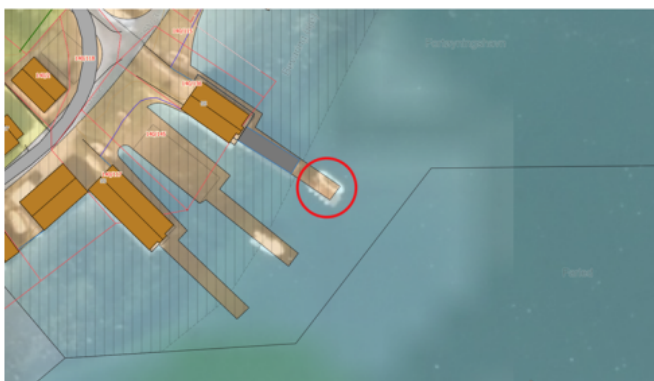
Vedtaket ble så påklaget av eier av gbnr. 140/117. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlige anført at eiendommene er regulert til samme formål og at det derfor er usaklig forskjellsbehandling at de fikk avslag på tilsvarende søknad med den begrunnelse at det ikke var i samsvar med arealformålet. Videre mente de at denne saken er avhengig av dispensasjon på samme grunnlag som for naboens sak.

Kommunen v/ rådmannen tok klagen opp til behandling, men valgte å opprettholde sitt vedtak dat. 21.03.2019 om å gi tillatelse til flytebrygge som omsøkt. Begrunnelse for ikke å ta klagen til følge var:

- 1) tiltaket anses å være i tråd med formålet i planen. Dette ut fra planbeskrivelse som åpner for flytebrygge dersom dette ikke er til hinder for ferdsel.
- 2) Tiltaket er ikke til hinder for ferdsel i området
- 3) det er ikke kommet nye momenter i klagen som ikke er vurdert i første behandling.

Klagen ble derfor oversendt Fylkesmannen for endelige klagebehandling.

Den 28.06.2019 fattet Fylkesmannen et omgjøringsvedtak hvor de endret kommunens vedtak til avslag. Dette grunnet i at Fylkesmannen ikke er enig med kommunen i at flytebrygga i sin helhet plasseres utenfor arealformålet «fritidsbebyggelse, brygge, naust og hensynssone bevaringsområde».



Bilde 3: Ortofoto med reguleringsplanen over.



Bilde 4: Reguleringsplan

Tiltaket omfattes derfor både av arealformålene «fritidsbebyggelse, brygge, naust og hensynssone bevaringsområde» og «fortøyningshavn». For den delen av tiltaket som plasseres innenfor førstnevnte arealformål, kreves dispensasjon da det eksplisitt står at innenfor dette området tillates ikke flytebrygge. Fylkesmannen skriver at arealformålet «fortøyningshavn» er et underformål til «offentlig trafikkområde». Fylkesmannen mener at flytebrygger ikke nødvendigvis er fremmedelement innenfor dette arealformålet, men kommer fram til at en privat flytebrygge ikke er i tråd med «fortøyningshavn» som er et offentlig formål. Tiltaket krever derfor også dispensasjon fra dette formålet i planen.

Tiltakshaver har etter dette fremmet dispensasjonssøknad som er den søknaden som nå skal behandles. Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden er anført at flytebrygga har ligget der i 25 år og vært brukt til å fortøye fiskebåter i flere generasjoner, og har ikke vært til hinder for den alminnelige ferdselen i havna. Brygga benyttes fortsatt den dag i dag av flere i tiltakshavers familie. Uten flytebrygga må båtene fortøyes utenfor brygga med anker og kjetting, og de må så benytte en liten robåt for å frakte redskap (garn, line, blåser, dregger og laksnøter). Tiltakshaver mener også å ha dokumentasjon på at det har vært brygge i nærheten av brygga deres og utover sjøen allerede fra ca. 1941.

Nabomerknader:

Eier av gbnr. 140/117 har kommet med nabomerknad til dispensasjonssøknaden. Nabo mener at det ikke finnes noen dokumentasjon på at det har vært kai og flytebrygge fra tidligere ved denne eiendommen. Videre viser nabo til at det i forbindelse med reguleringsplanen for Fevågsjøen står klart og tydelig at flytebrygger ikke er tillatt i havneområdet.

Nabomerknaden i sin helhet vedlegges.

Høringsuttalelser:

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Kystverket.

Det er ikke innkommet høringsuttalelser fra Kystverket.

Trøndelag fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til saken.

Fylkesmannen skriver i sitt høringsbrev at strandsonen i Fevåg er under press jfr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og at det er etablert et felles småbåtanlegg i umiddelbar nærhet fra det som nå søkes ettergodkjent. Som faglig råd anbefaler de kommunen på generelt grunnlag å henvise til dette anlegget for fortøyning av fritidsbåter og ikke tillate etablering av mindre anlegg i øvrige områder. Dette for å samle inngrepene i strandsonen og begrense presset på de verdiene i og langs sjøen. Når det er sagt, kan de ikke se at dispensasjon i dette konkrete tilfellet vi komme i vesentlig konflikt med formålene avsatt i gjeldene plan, gitt at det ikke utvides i omfang over tid.

Høringsuttalelsene i sin helhet vedlegges.

Vurderinger:

Vi har ledd i kommunens arkiver og finner ikke søknader eller vedtak om tillatelse til plassering av flytebrygge på denne eiendommen. Antageligvis har det vært noen muntlige avtaler, men disse er ikke juridisk bindende i kommunens saksbehandling. Det er også vanskelig å ta stilling til om det har vært kai og flytebrygge ved eiendommen fra tidligere. Tiltakshaver har sendt kommunen noe dokumentasjon som han mener underbygger dette, noe som er relevante momenter i en dispensasjonssøknad, men det vil ikke få avgjørende vekt i denne saken. Det er imidlertid beviselig at det har vært etablert flytebrygge ved eiendommen fra ca. 94-95 og fram til i dag.

I denne saken er det momenter som både taler for og imot en dispensasjon. Det som taler for dispensasjon er at det har vært etablert flytebrygge ved eiendommen i alle fall fra 94-95. Reguleringsplanen for området ble opprinnelig vedtatt i 1996, men endret i 1999-2000. I kommentar til innspill til planen i utvalgssak 00/47 vedrørende flytebrygge skriver kommunen følgende:

Angående flytebrygge i tilknytning til brygge, så vil den etter vårt skjønn ikke være noe fremmedelement i området. Snarere tvert imot. For oss virker det naturlig at båtene skal ligge fremfor bryggene. Det med flytebrygger er også en ting som er med i utviklingen av det maritime miljøet. Dette blir mer og mer vanlig, og er etter vårt dyn ikke skjemmende i dette tilfellet.

Det vurderes at tiltaket heller ikke ville være til hinder for nødvendig ferdsel i havna og med flytebrygge blir bryggas bruk betraktelig enklere. Uten flytebrygge må båt forankres utenfor brygga, og de må så benytte en mindre båt for å frakte redskap og fangst. Uten flytebrygge mister brygga noe av sin verdi for tiltakshaver.

Da flytebrygga ble etablert på midten av 90-tallet, var tiltakshaver yrkesfisker. Han er nå pensjonert og flytebrygga benyttes i dag i forbindelse med hobbyfiske. Næringshensyn kan derfor ikke tillegges noen vekt i denne saken i dag. Andre aspekter som taler imot dispensasjon er at det er etablert felles småbåtanlegg i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak. Som hovedregel bør fortøyning av fritidsbåter henvises til felles anlegg, slik at inngrepene i strandsonen begrenses. Kommunen frykter et positivt vedtak i denne saken vil skape presedens for lignende saker innenfor samme område, men også skape en forventning om hvordan slike saker behandles også i andre deler av kommunen, eksempelvis ved Frengen og Råkvåg. Kommunen bør ha en generell restriktiv holdning til tiltak i strandsone og i sjø for å unngå ytterligere privatisering.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kommunen kjenner ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak kan føre til presedens, og det vurderes derfor at tiltaket er i strid med naturmangfoldloven § 10.

Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

Naturmangfoldlovens §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Dispensasjon:

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg 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 dispensasjonssøknad.

I denne konkrete saken kommer en fram til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket omfattes i hovedsak av arealformålet «fortøyningshavn» hvor både kommunen og fylkesmannen har vurdert at flytebrygge ikke er et fremmedelement. Fordelene med å gi dispensasjon er at det gir enklere og bedre bruk av brygga på eiendommen og at tiltaket ikke vil være til hinder for nødvendig ferdsel. Kommunen bør imidlertid ha en generell og restriktiv holdning til tiltak i strandsone og i sjø. Ulempene med en dispensasjon er at tiltaket kan skape presedens for andre lignende saker, noe som igjen bidrar til økt privatisering av strandsonen. Etter en samlet vurdering kommer en derfor fram til at **fordelene med å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene**, og at dispensasjonen derfor ikke bør innvilges.

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet
Eldrerådet
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Andre råd eller utvalg

JA/NEI

Nei
Nei
Nei
Nei

- 1 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - ettergodkjennelse av flytebrygge
- 2 140/136 - brev dat. 20.02.2019 og svar
- 4 140/136 - kart
- 5 140/136 - tegninger
- 6 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - flytebrygge - vedtak i klagesak
- 7 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - flytebrygge - søknad om dispensasjon
- 8 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - tilleggsopplysninger
- 9 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - ettergodkjennelse av flytebrygge - bilde
- 10 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - ettergodkjennelse av flytebrygge - tilsvare til nabovarsel
- 11 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - ettergodkjennelse av flytebrygge - uttalelse
- 12 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - flytebrygge - uttalelse
- 13 Fevågsjøen 95 - gbnr. 140/136 - ettergodkjennelse av flytebrygge - uttalelse