

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

5058/65/1 - FRADELING AV PARSELL TIL LAGERBYGG FOR BARØY KAI

Rådmannens innstilling

Planutvalget gir dispensasjon fra kommunedelplan for Åfjord, planid 201801, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til fradeling av 1.500 m² på gnr. 65 / bnr. 1 slik som vist i kartvedlegg datert 13.08.2020.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før byggetiltak på, og adkomst til den nye parsellen kan iverksettes må det være gitt tillatelse til omdisponering av dyrka mark til vegformål på gnr. 65 bnr. 3.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk: Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Andre ting dere bør ta hensyn til

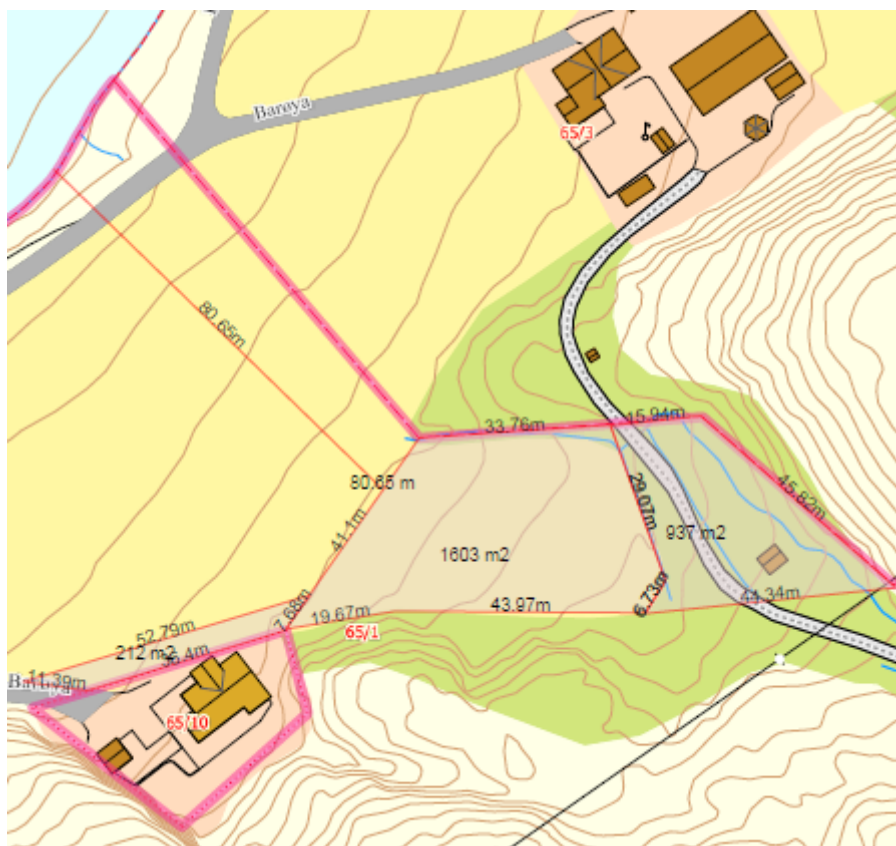
- Tillatelsen til fradeling faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen er gitt. Tillatelsen faller også bort dersom matrikkelføring vil være i strid med Lov om eigedsregistrering.
- Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.

Sakens bakgrunn og innhold

Grunneier Jørn Flenstad søkte 4. mai om fradeling av ca 2,5 dekar til lagertomt for Barøy kai v. Ole Bjørnevik. Parsellen lå i stor utstrekning på dyrka mark som grunneier anser som «ikke produktiv». Han skriver i vedlegg til søknaden:

Det søkes om fradeling av en parsell av ikke produktiv jord fra Gnr.65 Bnr. 1 som grenses til Gnr. 65 Bnr 3. Parsellen er ikke driv verdig da det er vanskelig å snu på dette stykket og derved ikke er produktiv jord. Det er et område som er bløtt og med det store utstyret som brukes i dag blir dette liggende brakk med den følge at det over tid vil vokse trær på området og bli til utmark.

Kjøper ønsker å sette opp et lager bygg på området i tilknytning til kaia. Det er ikke plass for et lagerbygg ved kaia og et eventuelt lagerbygg på kaia vil ligge utsatt til og bli dominerende og skjemmende for området.



(Grunneier søkte også samtidig om fradeling av arealet ved Barøy kai. Dette var i samsvar med reguleringsplanen for området, og er derfor behandlet etter delegeringsreglementet).

Søknaden ble oversendt sektormyndighetene til uttalelse. I oversendelsen ble følgende nevnt:

Den andre parsellen som er oppgitt til å være ca 2,5 daa, består av ca 1,6 da dyrka mark og ca 0,9 da annet. Det vises til vedlagt kart. I kommuneplanen er arealet vist som LNFR. På det nærmeste er parsellen 80 meter fra sjø.

Denne parsellen ønskes fradelt til lagerbygg for kaiområdet. Det er søkt om dispensasjon. Begge parseller skal selges til Ole Bjørnevik, som er deleier i naboeiendommen 65/3,6.

Ved en tidligere befaring i området, ble det opplyst at man så for seg å anlegge veg forbi eiendommen 65/10. Det betyr at ytterligere 0,2 dekar dyrka mark må evt. omdisponeres.

En kan likevel forstå søkers argument om at den delen av parsellen som er dyrka mark er tungdrevet. Saken vil bli lagt fram i LU- nemnda.

Kommunen ber herved om Fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelser.

Sektormyndighetenes uttalelser

Trøndelag fylkeskommune:

Omsøkte fradeling ligger ca 80 meter fra sjøen og lagerbygget skal betjene kaiområdet.

Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte fradeling, men vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkesmannen:

Dispensasjonsvurderingen

Fylkesmannen presiserer at konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Det ble foretatt en lovendring i plan- og bygningsloven § 19-2 i 2017 tredje ledd hvor det fremgår følgende:

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Uttalelse fra avdeling landbruk

Vi har ingen merknad til fradeling av landarealet som inngår i reguleringsplanen for Barøy kai. Det andre omsøkte arealet er mer konfliktfyllt for landbruksinteressene. Parsellen er oppgitt til å være ca. 2,5 daa, hvorav 1,6 er dyrka mark. I tillegg vil omsøkt vei beslaglegge 0,2 daa dyrka mark. Formålet med fradelingen oppgis å være lagerbygg for kaiområdet.

Kommunen viser forståelse for søkers argument om at berørt dyrka jord er tungdrevet. Vi ser også at det kan være utfordringer knyttet til arronderingen. Parsellen består like fullt av fulldyrka jord som ligger i tilknytning til et større jorde. Ut fra føringer om et skjerpet jordvern, vil vi derfor i utgangspunktet **fraråde** en fradeling som omsøkt. Dersom det er viktig for kommunen å finne en løsning i saken, bør det primært vurderes alternative lokaliseringer som ikke tar i bruk fulldyrka jord. Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken for å se hvilke vurderinger som er gjort, og eventuelt vurdere å påklage et positivt vedtak.

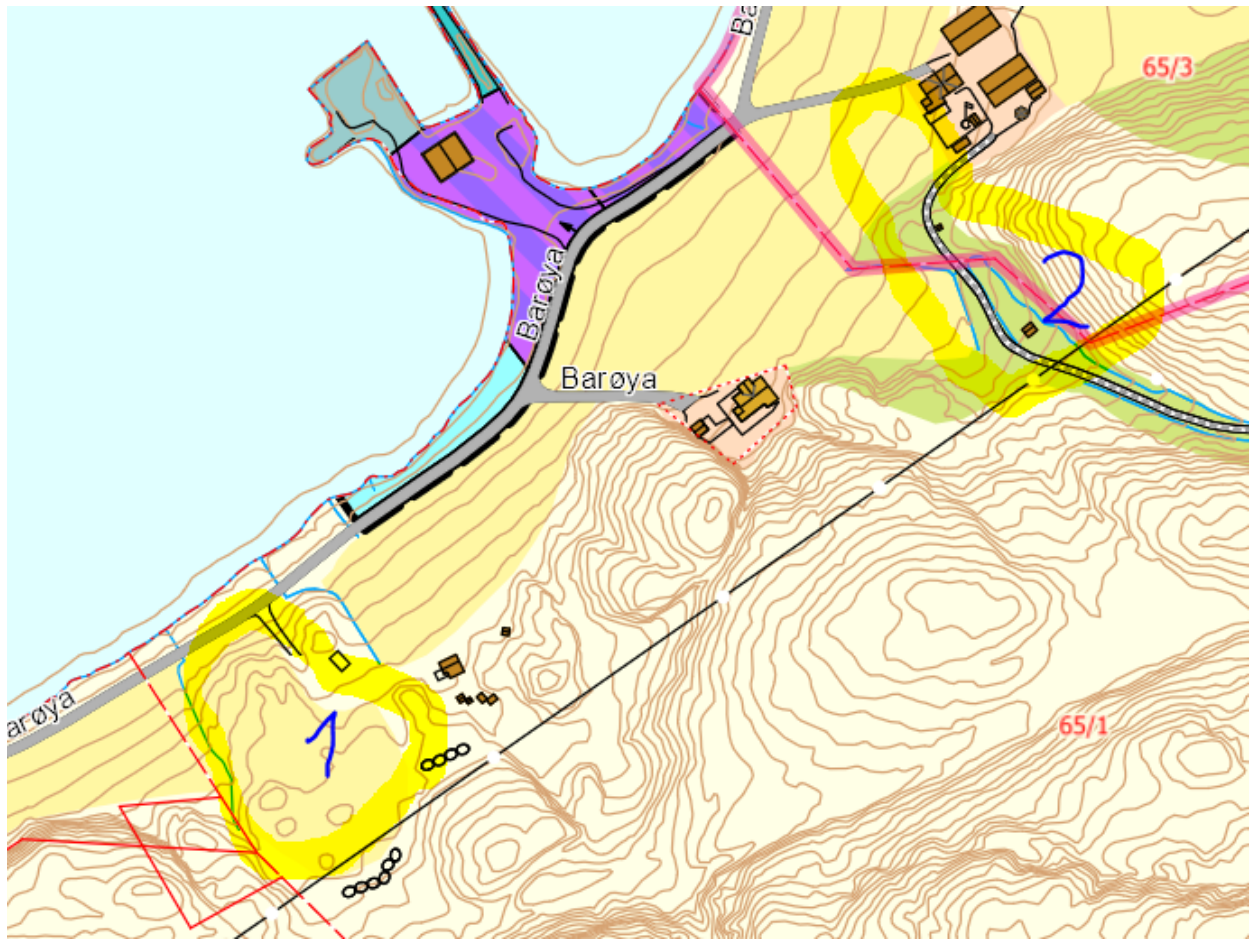
Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Administrasjonens vurdering

Som følge av Fylkesmannens alvorlige uttalelse, tok saksbehandler ny kontakt med grunneier og kjøper for synfaring og samtale.

Bjørnevik ønsker å bygge en lagerhall med ca 1.000 m² grunnflate, og gesimshøyde på ca 5 meter. Det er behov for en del manøvreringsareal foran portene. Ved kaia er det værhardt og dårlig plass. Under synfaringen ble to alternativer vurdert.



Område 1 berører i følge NIBIOs gårdskart innmarksbeite og jorddekt fastmark. Det er relativt flatt og god plass når en kommer opp i området. Minuset er at det kreves en god del sprengning for å få til god adkomst på grunn av noe høydeforskjell.

Område 2 berører i følge NIBIOs gårdskart noe dyrka mark, men mest uproduktiv skog og skrin fastmark (fjell). Her er det relativt greit å få til god adkomst, og kjøper kan i større grad benytte egen adkomst og grunn forøvrig. Videre er det fra før lagt strøm i grunnen til området. Minus her er at det er nødvendig med relativt mye sprengning – anslagsvis ca 6.000 m³ fjell. Dette kan dog brukes delvis til fylling foran lagerhallen, delvis til adkomst og noe kan fylles ut i kaiområdet hvor det er gjort undersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Fylling i sjø må dog tillates av Fylkesmannen.

Kjøper og selger ble over telefonen enige om at område 2 ble det beste alternativet. I tillegg gir dette området bedre ly for vær og skjul i terrenget.

Saksbehandler er også enig i det – også fordi en da unngår tungtrafikk nært fritidsbygg som ligger ved område 1 og det opprinnelige forslaget de søkte om. Det vises videre til detaljkart.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Folkehelsevurdering

Barøya er et område med utpreget fritidsbebyggelse. Det nye omforente forslaget til lagertomt vil best redusere støy mot nabobebyggelsen ved transport mellom kai og lager. Den gamle kjerrevegen som er rehabilitert mellom Øyan og Norheim kan lett justeres til å gå over lagertomta. Denne er en del brukt av allmennheten.

Jordloven

Det nye forslaget betyr fradeling på ca 200 m² dyrka mark. Dette er betydelig mindre enn i det opprinnelige forslaget. Landbruksavdelingen går administrativt inn for forslaget. For adkomst til den nye parsellen kreves det imidlertid at ca 400 m² dyrkamark blir omdisponert til vegformål. Dette må avgjøres av landbruksavdelingen før bygging kan skje på den nye parsellen.

Vurdering av dispensasjon

I det foreliggende forslaget til fradeling og videre tiltak er det tatt best hensyn til nabolag og allmennhet. Det er ingen kjente naturforhold som påvirkes.

En dispensasjon vil her ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Vedlegg

1 Revidert kart datert 13.08.2020 - Revidert kart for tomt lagerhall Bjørnevik