



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA OMRÅDEPLAN BREKSTAD FOR ETABLERING AV LANDGANGSARRANGEMENT PÅ S4 PÅ 5015/67/9 - BREKSTAD KAI

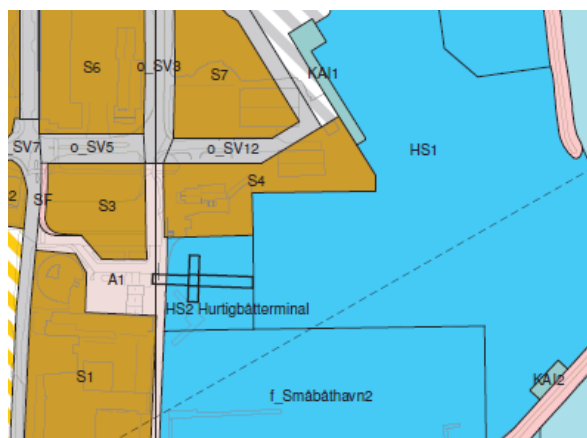
Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra områdeplan for Brekstad sentrum for plassering av landgangsarrangement med tilhørende installasjoner på gnr. 67 bnr. 9 område S4 med vilkår:

1. Dispensasjonen for plassering av tiltaket gjelder fra til utgangen av kontraktperioden mellom Fjord 1 ASA og Trøndelag fylkeskommune for drift av fergesambandet Brekstad – Valset. Når denne går ut skal anlegget og dets installasjoner fjernes innen 3 måneder.
2. Hvis Ørland kommune finner det nødvendig kan kommunen kreve anlegget og tilhørende installasjoner fjernet med 6 måneders varsel.

Sakens bakgrunn og innhold

ConsulentPartner AS søker den 07.11.2018 for Fjord 1 ASA om rammetillatelse for anleggelse av landgangsarrangement på gnr. 67 bnr. 9 – S4 og HS1 i områdeplan for Brekstad sentrum. Det søkes også om dispensasjon fra områdeplan for Brekstad sentrum for å anlegge del av landgangsarrangementet på område S4 som er regulert til sentrumsformål.



Område S4 har en egen bestemmelse i § 5.3.4: *Første etasje i bebyggelse langs kaikant mot sør skal fortrinnsvis benyttes til bevertning/servering. Fasadene mot sjøen skal ha lune krokar eller mulighet for vindskjerming. Ytre del av området, langs sjølinjen, skal tilgjengeliggjøres for offentligheten. Kaifront skal tilrettelegges for mottak av småbåter som f.eks. rekebåt.*

Dispensasjonssøknad av 02.11.2018:

I forbindelse med at det er inngått avtale mellom Fjord 1 ASA og Trøndelag Fylkeskommune om drift av fergesambandet Brekstad – Valseth fra januar 2019, ønsker tiltakshaver å benytte dagens liggekai på Brekstad for fartøy nummer 2 på strekningen. For å sikre at mannskapet skal ferdes trygt til og fra fartøyet ønsker de å bygge ett landgangsarrangement.

Planlagt arrangement vil delvis ligge inne på område S4 som er regulert til sentrumsformål.

Tiltaket er i sjø og må festes til enden av dagens liggekai.

Plan og bygningslovens §19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av §19-2 annet ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I paragrafens tredje og fjerde ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen. Disse hensynene er gjengitt og vurdert nedenfor;

- **Helse og miljø;** tiltaket utløser ikke spesielle hensyn med tanke på helse. Miljømessig vil det være hensiktsmessig å benytte eksisterende liggekai.
- **Jordvern;** dette handler om mulighet til å sikre dyrkbar eller dyrket jord/matjord og det er ikke relevant i denne saken.
- **Sikkerhet;** det planlagte tiltaket gjør at mannskap kan ferdes trygt til og fra fartøyet.
- **Tilgjengelighet;** tiltaket er lett tilgjengelig

Landgangsarrangementet vil ikke være av slik dimensjon og omfang, og plasseringen av tiltaket vil heller ikke være til hinder for at landområdet slik det er i dag kan benyttes som sentrumsformål.

På grunnlag at dette søkes der herved om en dispensasjon fra områdeplan for Brekstad.

Tiltaket har en lengde på 9 meter utfra eksisterende kai som blir liggende på område S4 og så en lengde på 12 meter mot ferje som blir liggende i område HS1 som regulert til havneområde. Landgangsarrangementet har en bredde på 0,72 meter og blir festet med stålrør fra eksisterende kai

Eier av gnr. 67 bnr. 9 som hele anlegget vil ligge på er Ørland kommune.

Forutsette at det gjøres en privatrettslig avtale med grunneier for etablering av anlegget på eiendommen.

Administrasjonens vurdering

Dispensasjon kan i henhold til loven 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 legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør ikke dispensere fra planer og § 1-8 når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Søknaden er ikke sendt på høring til statlig eller regional myndighet da tiltaket er av slik art at det ikke berører disse myndigheters fagområder.

Behovet for tiltaket har bakgrunn i å sikre trygg adkomst til mannskap når ferja ligger ved liggekaia. Plasseringen er mest hensiktsmessig utfra å feste landgangsarrangementet og for å få et trygt og sikkert feste til kaia.

Anlegget er en enkel konstruksjon som ikke betinger store festeanordninger mot land og anlegget kan derfor lett fjernes hvis det blir nødvendig for å gjennomføre planen for området. Det er ansett også som et midlertidig tiltak da det er i forbindelse med drift av sambandet Brekstad – Våset innenfor den fastsatte kontraktstiden mellom Fjord 1 ASA og Fylkeskommunen. Når kontraktstiden går ut kan det være aktuelt med en annen type liggekai, landgangsarrangement eller lignende. Derfor settes det en tidsavgrenset dispensasjon for tiltaket.

Området S4 betinger detaljregulering før det kan iverksettes noe vesentlig bygging på området og en slik plan tar minst 6 måneder å behandle etter oppstart. Ørland kommune er ikke kjent med at det foreligger noen planer for området på nåværende tidspunkt. Tiltaket er plassert i ytterkanten av S4 og trenger ikke å være til hinder for gjennomføring av utbygging av området, noe en detaljregulering av område vise.

Plassering av ferje ved S4 er ikke intensjonen for området da det er tiltenkt at det skal være adgang for at småbåter får tilgang til kaifronten. Altså båter som er betydelig mindre i størrelse og ikke vil begrense adgangen til kaifronten og utsikt mot sjøen/havneområdet.

For å sikre at tiltaket ikke gir begrensninger for gjennomføring av plan for området settes det et krav om at anlegget må tilhørende installasjoner må fjernes innen 6 måneder etter varsel fra Ørland kommune hvis kommunen finner det nødvendig. Det trenger ikke bare være i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for området som utløser denne beslutningen. Hvis tiltaket medfører fare for liv og helse kan det også bes om å bli fjernet.

I planarbeid for områdeplan Brekstad ble det lagt til rette for ny liggekai ved sørmoloen, men det er ikke prosjektert noe anlegg der ennå. Det er et tiltak som tar noe tid å etablere. Eventuell etablering av ny liggekai må gjøres i det området.

Når det sette vilkår for plassering av anlegget som omsøkt på S4 blir ikke de hensynene i områdeplanen skal ivareta vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å innvilge dispensasjon ligger da tilstede og det anbefales derfor å innvilge søknad om dispensasjon som omsøkt.

Vedlegg:

- 1 D1 Sit.plan
- 2 E1 K-01 Brekstad liggekai Oversiktstegning
- 3 E2 K-02 Brekstad liggekai Oppriss