

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/22	Planutvalget	05.05.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV BØLGEDEMPER OG FLYTEBRYGGE - 82/20

Kommunedirektørens innstilling

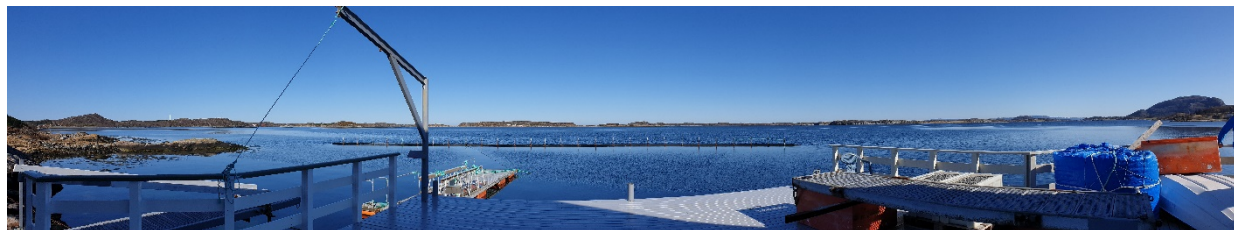
Ørland kommune gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for «Kjempa» til utlegging av flytebrygge og bølgedemper på eiendommen gnr. 82 bnr. 20 med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2.

Begrunnelse:

En dispensasjon for oppføring av uforholdsmessig stort tiltak vil ha negative konsekvenser for naturverdiene, friluftsinteressene og skal være hinder til ferdsel i område. Samtidig kan slik dispensasjon medføre fare for presedens som kan på sikt føre til ekstra belastning på landskapet og økosystemet i NFFFA-2 sonen. Det foreligger også klare negative uttalelser fra høtingsinstanser.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder søknad om dispensasjon for utlegging av en 12 meter lang og 2,4 meter bred flytebrygge samt 70 meter lang og 1 meter bred bølgedemper på eiendommen gnr. 82 bnr. 20.



Bilde 1. Panoramabilde av område

Arealet som berøres på land er satt av til arealformålet *Naust* i reguleringsplan for «Kjempa» planID 16270106 vedtatt 13.06.2006. Dette er nausttomt angitt som N4 i planen. Der tiltaket går delvis utenfor området som er avsatt til naust i reguleringsplanen, berører dette i tillegg areal som i reguleringsplanen er avsatt til jord- og skogbruk.

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



Bilde 2. Tiltaket er allerede gjennomført



I sjø er arealet avsatt til bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone i kommuneplanens arealdel 2019-2033 for Bjugn kommune (KPA).

Tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Deler av tiltaket er allerede gjennomført før søknaden er behandlet. Dette skal ikke påvirke behandlingen av søknaden. Gjennomførte deler av tiltaket er lett å fjerne igjen.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

I søknad om dispensasjon argumenterer tiltakshaver for at eksisterende naust ligger på værutsatt plass. Bølgedemper skal beskytte båter, kai og brygge. Tiltakshaver opplyser at værforholdene har vært krevende som, for eksempel, i 1992 og 2011 da kaia og sjøhuset ble skadet under storm.

Søknaden begrunnes også med at det ikke finnes andre installasjoner som letter adkomsten til eiendommen og at adkomst er nødvendig for vedlikehold av sjøhus. Ifølge søknaden, har tomte ikke veiadkomst slik at all frakt av materialer, utstyr etc. må foregå via båt. Det er høy avstand å løfte materialer, utstyr etc. fra båt til kaia, særlig når det er fjære, og en flytebrygge kan være til stor nytte.



Bilde 5: Under kaia.

Søknaden er vedlagt skylddelingsforretning datert 22.01.1958 som sier at den østre og den venstre langsida har kjøperett til å sette ned en fortøyningspåle. Foretatt befaring har visst at pålene er allerede etablert og planlagt for å bruke som landfester til bølgedemper og flytebrygge.

Høring:

Saken ble sendt på høring til uttalelse hos Kystverket, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune 27.02.2020.

- Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har så langt ikke vesentlige merknader til tiltaket.
- Fylkesmannen i Trøndelag og har flere merknader til omsøkt dispensasjon og fraråder at det gis dispensasjon for oppføring av bølgedemper og flytebrygge som omsøkt. Fylkesmannen har også varslet at de vil vurdere å påklage vedtaket dersom kommunen likevel innvilger dispensasjonen som omsøkt.

Tiltaket er innenfor avgrensingen for reguleringsplan Kjempa, vedtatt 2006, som har regulert inn en småbåthavn like ved eksisterende båthavn. Vi er ikke kjent med at denne er utbygd. Nye tiltak for formålet må komme i arealet som er avsatt til dette i reguleringsplanen. Videre ligger det omsøkte tiltaket i kort avstand fra etablert småbåthavn rett utenfor plangrensa til reguleringsplanen.

Det er svært uheldig om kommunen dispenserer fra reguleringsplanen og tillater et så stort tiltak kun for en eiendom, noe som vil kunne skape presedens. Ørland kommune angitt som en kommune med stort arealpress i strandsonen. Praksis i områder med stort arealpress skal være strengere enn i områder med mindre press.

- Trøndelag fylkeskommune anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt og påpeker at:

«... det er uheldig dersom det åpnes for en praksis hvor det planlegges utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan, fordi en slik praksis over tid fører til undergraving av gjeldende arealplaner og kommunens helhetlige utbyggingsstrategi.

For å samle inngrepene og unngå en bit-for-bit-nedbygging av verdiene i strandsonen, bør behovet for flytebrygger styres til områder avsatt til formålet. En slik lokalisering vil være i tråd med de vurderingene som er lagt til grunn i gjeldende reguleringsplan for området.»

I henhold til pbl. § 19-2 bør kommunen ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når direkte berørte statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik de tydelig har gjort i dette tilfellet. Den nevnte bestemmelsen er ikke en selvstendig avslagshjemmel, men er et betydelig moment i vurderingen av om det bør gis dispensasjon.

Administrasjonens vurdering

Ifølge flyfoto, ble eksisterende naust oppført før 1969. På grunn av spesielle væreforhold i 1992 og 2011 ble kaia og sjøhus skadet og noen deler ble restaurert/gjenoppført.

Planutvalget ga dispensasjon for gjenoppbygging av kai og oppføring av platting den 23.08.2017 i sak 17/59. Det ble gitt tillatelse til rehabilitering av tidligere eksisterende tiltak på tilsvarende sted, men større enn opprinnelig kai og platting for å tilpasse behovene for vedlikehold og adkomst til og fra eiendommen.

At storm forekommer ved kysten og kan gjøre skade på eiendommer som naust, brygger og kai er velkjent og noe en eier av slike anlegg må kunne forvente. Det vil ikke være mulig å beskytte alle slike bygg ved bølgedempere. Det er heller viktig at eier tar hensyn til at bygget er værutsatt ved bygging, restaurering og vedlikehold av bygget.

Foretatt befaring har vist at det finnes veiadkomst via naboeiendommen til nausttomta og at den brukes av tiltakshaver. Adkomst er ikke regulert og administrasjonen er ikke kjent med at den er omsøkt eller behandlet tidligere.



Administrasjonen har ikke kunnskap om næringsvirksomhet på eiendommen. Næringsvirksomhet ville heller ikke være i tråd med reguleringsplan og ville krevd bruksendring av brygga og dispensasjon fra reguleringsplan. Det legges derfor til grunn at tiltaket er til privat fritidsbruk.. Kommunen har behandlet mange søknader om flyttebrygge til privat fritidsbruk tidligere. Utgangspunktet i kommuneplanens arealdel er at båtplasser skal samles mest mulig i regulerte småbåthavner og slike søknader har blitt behandlet svært restriktivt. Området har flere naust og fritidsbebyggelse, og ved å åpne for dispensasjoner fra vedtatte planer vil det skape presedens og gi økt trykk på tiltak i strandsonen. Det kan på sikt føre til flere lignende tillatelser og dermed økt belastning på strand- og sjøområder. Gjeldende reguleringsplan for «Kjempe» har allerede areal avsatt til småbåthavn. En dispensasjon for oppføring av flytebrygge og bølgedemper av den størrelsen som omsøkes for slik privat bruk kan dermed skape presedens i mange andre saker, både innenfor dette område og kommunen som helhet.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2:

I vurderingen av om dispensasjon skal gis må kommunen ta stilling til om hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om 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 særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges vekt, og det bør ikke gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonen.

Arealet avsatt til sone NFFFA-2 i bestemmelser til KPA § 11-2 er angitt med følgende bestemmelse:

«Her kan anlegg for akvakultur for bunnkulturer og havbeite tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg for bunnkulturer og havbeite må vike.»

Omsøkt tiltak faller ikke inn under den bestemmelsen i denne saken.

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.»

Hensynet bak bestemmelsen som forbyr faste konstruksjoner 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.

De hensynene som gjør seg gjeldende er etter administrasjonen vurdering er ferdsel, naturinteresser og friluftsliv. Ferdselen til og fra eiendommen vil bli bedre ivaretatt ved tiltaket, mens de som ferdes forbi vil få ulempe av tiltaket. Tiltaket vil virke svært privatiserende, delvis på land, og i hvert fall i sjø. Dette vil berøre friluftsinteresser i området negativt.

Samtidig kan naturinteresser bli berørt av tiltaket, dette er ikke utredet i søknaden, og er vanskelig å få oversikt over.

Det er derfor administrasjonens vurdering at en dispensasjon vil sette til side hensyn bak arealformålene LNFR og NFFFA-2, og spesielt byggeforbudet i strandsona i pbl. § 1-8 i vesentlig grad.

Fordelene for grunneier består av bedre adkomst til brygga langs sjøveien og mulig begrensning av skader til brygga ved uvær. Administrasjonen mener at ulempene ved å gi dispensasjon, som er påvirkning av ferdsel og friluftsliv må veie tyngre i denne saken. Fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Naturmangfoldloven

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er ikke registrert viktige naturtyper i Miljødirektoratets Naturbasen som blir vesentlig negativt berørt. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god.

Samlet vurdering

Det foreligger negative uttalelser fra statlige og regionale myndigheter og formålet i reguleringsplanen og KPA vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Dette gjelder spesielt byggeforbudet i strandsonen. En dispensasjon i denne saken vil også medføre spesielt stor risiko for presedens. Samtidig finnes det allerede område regulert til småbåthavn i nærområdet.

På bakgrunn av overnevnte vurderinger fraråder administrasjonen at det innvilges dispensasjon for utlegging av bølgedemper og flytebrygge på eiendommen gnr. 82 bnr. 20.

Vedlegg

- 1 Søknad om utlegging av bølgedemper og flytebrygge - 82/20
- 2 Kart
- 3 Vedlegg til søknad om utlegging av bølgedemper og flytebrygge - 82/20
- 4 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for utlegging av bølgedemper og flytebrygge - 82/20
- 5 Fraråding - dispensasjon fra kommuneplan - utlegging av bølgedemper og flytebrygge - Veianeset - 82/20
- 6 Uttalelse - Høring - søknad om utlegging av bølgedemper og flytebrygge - 82/20

Saksprotokoll i Planutvalget - 05.05.2020

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Ørland kommune gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for «Kjempa» til utlegging av flytebrygge og bølgedemper på eiendommen gnr. 82 bnr. 20 med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §19-2.

Begrunnelse:

En dispensasjon for oppføring av uforholdsmessig stort tiltak vil ha negative konsekvenser for naturverdiene, friluftsjnteressene og skal være hinder til ferdsel i område. Samtidig kan slik dispensasjon medføre fare for presedens som kan på sikt føre til ekstra belastning på landskapet og økosystemet i NFFFA-2 sonen. Det foreligger også klare negative uttalelser fra høtingsinstanser.