

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV MOLO OG UTTAK AV STEINMASSER - 85/85

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan og kommunedelplan for etablering av molo og terrengarbeider for uttak av stein til molo på eiendommen gnr. 85 bnr. 85. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet ikke settes vesentlig til side og fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår for dispensasjonen:

1. Før tillatelse til tiltak for terrengarbeider kan gis, må det gjennomføres klarlegging av eksisterende grense.
2. Før tillatelse til tiltak for terrengarbeider på friområde kan gis, må forhold til kulturminner avklares med Trøndelag fylkeskommune.
3. Før tillatelse til tiltak for fylling i sjø kan gis, må tillatelse fra Fylkesmannen i Trøndelag etter forurensningsloven foreligge.

Tillatelse til tiltak behandles administrativt når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder bygging av en 90 meter lang molo nord for næringslokalene til Vasøy Fisk AS, samt uttak av stein sør for lokalene for å bygge moloen. Tiltakshaver er Vasøy Fisk AS. Ansvarlig søker er Frode Johansen AS.

Tidligere vedtak i saken

Planutvalget ga den 07.04.2020 dispensasjon fra reguleringsplanen for utlegging av flytebrygge.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for områder på land og deler av sjø er Vasøya, *planID 16270098*. På land hvor terrengarbeidene skal foregå er i reguleringsplanen avsatt til friområde. I sjø hvor molo skal bygges er i reguleringsplan avsatt til friluftsområde i sjø.

I tillegg er deler av den nordligste planlagte moloen utenfor reguleringsområdet for Vasøya og i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til NFFFA-2 hvor anlegg for akvakultur for bunnkulturer og havbeite kan tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket akvakulturanlegg må vike.

Høring

Søknaden er sendt på høring til eksterne sektormyndigheter. Det er mottatt høringsuttalelse fra følgende:

Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen anbefaler at saken burde vært behandlet som endring av reguleringsplan. Dersom det skal dispensasjonsbehandles er det viktig at naboer varsles på en god måte. De forutsetter at terrenginngrep gjøres på en mest mulig skånsom måte og at man ser på avbøtende tiltak for friluftsområdet som forsvinner, f.eks. erstatningsarealer. Det er viktig at tiltaket ikke vanskeliggjør bruken av eksisterende småbåthavn. Ut fra beliggenhet og topografi er det en viss mulighet for at det kan finnes tidligere ikke registrerte gravminner på bergryggen som tenkes planert ned. Trøndelag fylkeskommune vil utføre en befaring av området før vi kan ta nærmere stilling til søknaden. Søknaden er forelagt NTNU Vitenskapsmuseet med henblikk på eventuelle kulturminner under vann. Fylkeskommunen konkluderer med at de ikke vil gå imot en eventuell dispensasjon, men området må avklares i forhold til kulturminner før nødvendige tillatelser kan gis.

NTNU Vitenskapsmuseet:

En molo er et irreversibelt inngrep, hvor det som ligger på sjøbunnen vil bli begravd og ødelagt. De kjenner ikke til konkrete forekomster av kulturminner under vann i tiltaksområdet, men området er heller ikke tidligere undersøkt med tanke på dokumentasjon av eventuelle kulturminner under vann. Området generelt er kjent for gode havneforhold, både Vallersund generelt, men også bukta ved Bryggskjæret. Vitenskapsmuseets vurdering er at det er potensiale for at det i området kan befinne seg kulturminner under vann. På grunn av det omsøkte tiltakets karakter og omfang ser NTNU Vitenskapsmuseet det som nødvendig å gjennomføre en marinarkeologisk befaring før videre uttalelser til søknaden kan gis.

29.04.2020 ble det gjennomført undersøkelser med ROV for visuell undersøkelse av sjøbunnen for å se om det var kulturminner på, eller i sjøbunnen, som kunne komme i konflikt med tiltaket. Det ble ikke påvist noen fredet eller vernet kulturminner under vann i tiltaksområdet. NTNU Vitenskapsmuseet har dermed ingen spesielle anmerkninger, men minner om meldeplikten jf. kulturminneloven dersom det skulle dukke opp noe under utbyggingen.

Kystverket:

Kystverket har vurdert søknaden opp mot formålet i havne- og farvannsloven og har så langt ikke vesentlige merknader til tiltaket.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen ser at det er et reelt behov for utvidelse av industriområde, molo og flytebrygge. Tiltaket er av et slikt omfang at det ideelt sett burde vært gjennomført reguleringsendring framfor å dispensere fra reguleringsplan. På bakgrunn av dette fraråder fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon. De minner om at utfylling i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven, hvor forurensningsmyndighet er fylkesmannen, og at dispensasjonssaken må vurderes etter naturmangfoldloven.

Nabomerknad

Tiltaket er nabovarslet til berørte naboer og gjenboere. Det er mottatt merknad fra Statens vegvesen som driver av Fv.6338. Statens vegvesen ser helst at tiltaket håndteres via en reguleringsplan og viser ellers til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, sier at dispensasjon kan 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.

Vurdering av etablering av molo i areal for friluftsliv sjø og NFFFA-2

Arealformålet friluftsliv sjø i reguleringsplan har til hensikt å ivareta ferdselen med småbåter, friluftslivet og fiske. Arealformålet i reguleringsplan står i nær sammenheng med arealformål NFFFA-2 i kommunedelplan for Bjugn kommune har til hensikt å ivareta interessene for naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. 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 må vike.

Etablering av molo vil påvirke friluftslivet og ferdselen med småbåter i området. Det er her et spørsmål om disse interessene blir *vesentlig tilsidesatt*. Moloen skal starte inne på ei regulert industritomt, hvor det fra før av er begrenset muligheter for fiske fra land og for friluftslivet i fjæra. Videre plasseres moloen på skrå ut i sjøen i nordøstlig retning, og plasseres på en slik måte at den ikke stenger for småbåttrafikken inn til Vasøy småbåthavn. Det vil fortsatt være god plass for innseiling til småbåthavna på utsiden av moloen. Hensikten bak arealformålet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av uttak av masser i friområde

Arealformålet friområde i reguleringsplan har blant annet til hensikt å ivareta fri ferdsel ned til småbåthavna. Veien ned til småbåthavna er åpen for alminnelig ferdsel og er en mer naturlig ferdselstrasse enn det friområdet vil være som går parallelt like ved. Dette området har ikke de beste kvalitetene et friområde bør ha. Planområdet har andre regulerte friområder med langt høyere kvalitet, som for eksempel de langs sjøen sørvest på planen. Det vil bli satt igjen minst 5 meter mellom veien og bruddkanten til steinuttaket og demper innsynet inn på industriområdet. Det vil også bli satt opp et sikringsgjerde i flettverksnetting for å sikre

bruddkanten. Ut i fra den faktiske kvaliteten dette friområdet har og at det er alternativ trasse ned til småbåthavn via eksisterende vei, anser kommunedirektøren ikke hensikten bak arealformålet å bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker at før tiltaket kan igangsettes, må det avklares forhold til kulturminner i sjø og på land. NTNU Vitenskapsmuseet har undersøkt sjøområdene hvor moloen skal etableres og har ikke funnet noe av interesse. Ut i fra dokumenter i saken er det ennå ikke avklart om det finnes kulturminner på land og det må derfor settes vilkår om at dette er gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

Vurdering av høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen peker i sin uttalelse at det er et område lengre sørøst for industriområdet som er større og har bedre kvaliteter som friluftsområde enn det området det søkes om å sprengte bort. Området fylkesmannen henviser til ligger utenfor planområdet for Vasøya.

Kommunedirektøren er enig i at omsøkte område er lite og kanskje ikke det best egnede område til friområde.

Fylkesmannen påpeker at tillatelse etter forurensningsloven for fylling i sjø må foreligge før arbeidet igangsettes. Det er sendt søknad om fylling i sjø den 04.03.2020, men etter det kommunedirektøren kjenner til er denne ennå ikke behandlet. Dette må følges opp som eget vilkår i dispensasjon før tillatelse til tiltak kan gis.

Vurdering av nabomerknad fra Statens vegvesen

På eiendomskartet er det en del usikre eiendomsgrenser. Eiendommen til Vasøy Fisk AS er vist som tre punkter på kartet. Nabomerknaden til Statens vegvesen går i hovedsak ut på at de helst ser at det gjøres endringer av reguleringsplan i stedet for dispensasjoner. Den produksjonen i lokalene til Vasøy Fisk AS som følge av omsøkte tiltak vil fortsatt være i tråd med reguleringsplanen. Kommunedirektøren er enig i at utbygging av områder bør skje i samråd med reguleringsplan gode prosesser. I omsøkte tiltak kan ikke kommunedirektøren se at interessene til Statens vegvesen interesser blir vesentlig negativt berørt ved at steinmasser tas ut fra friområde og benyttes til å bygge molo i sjøen.

Vurdering av naturmangfoldloven

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten funn som blir påvirket om dispensasjon blir gitt. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for bygging av molo og terrengarbeider.

Konklusjon

Hensikten bak arealformålet i reguleringsplan og kommunedelplan er vurdert til ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon for uttak av steinmasser og etablering av molo. Uttak av masser i umiddelbar nærhet til der hvor moloen skal bygges vil både ha en positiv innvirkning på trafiksikkerheten i anleggsfasen, miljøgevinst med kortere avstand for massetransport og økonomisk for utbygger. Styrking og utvikling av allerede etablert næringsvirksomhet i området er etter en totalvurdering vurdert til å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsskart molo
- 3 Kart - terrengendring - land
- 4 Høyde - tverrprofiler - molo
- 5 Tverrprofiler - terreng - land
- 6 Redegjørelse
- 7 Bilder berg-fjell
- 8 Flo - fjæra - strøm
- 9 Kart terrengendring
- 10 Situasjonsskart detaljert molo
- 11 Mengde for m³ molo
- 12 Mengde for m² molo
- 13 Situasjonsskart - arealplan
- 14 Flyfotobilde
- 15 Kart areal visjon
- 16 Miljø- og grunnundersøkelser
- 17 Godkjenning kystverket
- 18 Høringsuttalelse fra Kystverket
- 19 Krav til marinarkeologisk undersøkelse fra NTNU Vitenskapsmuseet
- 20 Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 21 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
- 22 Nabomerknad fra Statens vegvesen
- 23 Endelig marinarkeologisk uttalelse fra NTNU Vitenskapsmuseet