

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/51	Planutvalget	25.08.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR BJUGN KOMMUNE FOR RIVING AV EKSISTERENDE NAUST OG OPPFØRING AV NYTT NAUST SAMT OPPFØRING AV NY FLYTEBRYGGE - 76/4

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR og NFFFA-2 i kommunedelplan for Bjugn kommune og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø til etablering av ny flytebrygge og oppføring av naust som erstatter eksisterende på eiendommen gnr. 76 bnr. 4. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene etter en totalvurdering. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Flytebrygga skal kun benyttes til eget bruk og drift av eiendommen som en landbrukseiendom med arealformål LNFR. Annen bruk av flytebrygga er ikke tillatt.
2. Den/de som har beitedyr eller på annen måte driver landbruksrelatert drift på eiendommen må kunne bruke flytebrygga ved behov.
3. Før tiltaket kan igangsettes må tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 foreligge.
4. Før tillatelse til riving av eksisterende naust med bygningsnr. 140633798 etter plan- og bygningsloven § 20-3 kan gis, må bygningen dokumenteres ved at den måles opp og fotograferes.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt søknad om fjerning av eksisterende flytebrygge med landgang og utlegging av ny flytebrygge med landgang og forankring på eiendommen gnr. 76 bnr. 4. I tillegg søkes det om riving av eksisterende naust og oppføring nytt naust, 28 m² BYA og 25 m² BRA, på samme sted. Eksisterende naust er SEFRAK-registrert. Nytt naust blir en god del mindre enn eksisterende naust, da behovet for et stort naust ikke er til stede. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan og byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø. Tiltakshaver er Atle Hansen.

Planstatus

Eiendommen gnr/bnr. 76/4, Flatøya, er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til LNFR. Områdene i sjøen er i kommunedelplan avsatt til NFFFA-2.

Dispensasjonssøknad

Dagens flytebrygge er gammel og ustabil konstruksjon. Det er ikke en framdriftsrettet løsning for transport av beitedyr og drift og vedlikehold av landbruksarealene og bygningsmassene på øya. Dagens drift består i hovedsak av utleie av beite for sau, som blir fraktet til og fra beite i småbåt. Forankring i sjøbunnen og landfeste vil ikke innebære store inngrep på sjøbunnen. Eksisterende naust er i dårlig teknisk stand. Nytt naust blir plassert på samme sted som eksisterende naust vil ikke komme nærmere sjøen. Nytt naust vil også bli mindre enn eksisterende naust. Naustet vil ikke være til hinder for andre brukere av området eller friluftslivet.

Høringsuttalelser

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune som eksterne sektormyndigheter. Innen høringsfristen er det mottatt følgende uttalelser:

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen kan ikke se at hensynet bak plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon for etablering av ny flytebrygge med landgang.

Bygningen som skal rives/bygges om er ifølge SEFRAK-registeret oppført før 1850. Det betyr at den kommer inn under kulturminneloven § 25, som omhandler meldeplikt til fylkeskommunen for riving eller vesentlig endring på byggverk oppført før 1850. Til tross for sin høye alder, kan fylkeskommunen ikke se at denne bygningen har vesentlig regional eller nasjonal verneverdi. Fylkeskommunen har derfor ingen innvendinger til at bygningen rives. Kommunen må selv vurdere om bygningen har lokal verneverdi og dermed bør tas vare på. Om kommunen fatter vedtak om riving ber vi om at det kreves dokumentasjon av bygningen ved at bygningen måles opp og fotograferes før riving.

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen har som sektormyndighet ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Administrasjonens vurdering

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det er i kommunedelplan for Bjugn kommune ikke tatt inn noen bestemmelser som gir tillatelse til oppføring av mindre anlegg etc. som skal tjene til landbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, 4. ledd. Dette betyr at for landfestene for flytebrygga og oppføring av nytt naust må dispensasjon for 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, 2. ledd, vurderes. I 100-metersbeltet skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ny flytebrygge får en landgang som er tilnærmet like stor som eksisterende. Landgangen og landfortøyningene vil ikke være til hinder for ferdselen langs sjøen. Nytt naust plasseres på samme sted som eksisterende

naust og det er god plass rundt naustet slik at allmenhetens ferdsel i strandsonen blir ikke endret. Hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet vurderes til ikke å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet. Tiltaket berører ikke dyrka- eller dyrkbar jord. Landbrukseiendommen er holdt i drift ved bortforpaktning av beite til sau. For at beite skal komme inn under landbruksbegrepet, må den som forpakter beite være av en viss størrelse. Forvaltningspraksisen for dette er at brukeren er berettiget produksjonstilskudd i landbruket. Dersom det settes vilkår om at den eller de som skal ha beitedyr på eiendommen for å oppfylle driveplikten gis adgang til å benytte flytebrygga, settes ikke LNFR-formålet ikke vesentlig til side.

Sone NFFFA er forbeholdt naturområde, friluftsområde, fiske, ferdsel og akvakultur. I sone NFFFA-2 kan det anlegges 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. Flytebrygga er ikke til hinder for småbåttrafikken i Bjugnfjorden. Utbygging av flytebrygga, selv om ny vil være noe større, vil ikke settes hensikten bak arealformålet vesentlig til side.

Vurdering av høringsuttalelser

Fylkesmannen har ingen merknader til saken. Fylkeskommunen har heller ingen merknader annet enn at kommunen må vurdere lokal verneverdi av det SEFRAK-registrerte naustet og at dersom det gis tillatelse til riving, må bygget kunne dokumenteres med bilder og mål for ettertiden. I SEFRAK-registreringen fra 1980 er naustet vurdert til å ha lav verneverdi. Kommunedirektøren kan ikke se at det i dette tilfellet er endret.

Vurdering av naturmangfoldloven

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er ikke til hinder for at dispensasjon kan gis.

Konklusjon

En totalvurdering tilsier at hensikten bak arealformålet i kommunedelplan for Bjugn kommune ikke settes vesentlig til side. Fordelene med dispensasjon er vurdert til å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. Det må imidlertid settes vilkår om at bruken av flytebrygga må være begrenset til eget bruk og drift av eiendommen som en landbrukseiendom. Den må være tilgjengelig for den som driver landbruksrelatert virksomhet på eiendommen, tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3 må foreligge før arbeider kan startes, samt at arbeidene må stanses dersom det oppdages kulturminner enten på land eller i sjøen. Videre bør det settes vilkår om at eksisterende SEFRAK-registrerte naust må dokumenteres med bilder og mål før rivetillatelse kan gis.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad flytebrygge
- 2 Dispensasjonssøknad naust
- 3 Situasjonsskart
- 4 Tegninger nytt naust
- 5 Tilstandsvurdering eksisterende naust
- 6 Høringsuttalelse Trøndelag fylkeskommune
- 7 Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
- 8 SEFRAK-registrering 08.07.1980

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.08.2020

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med 6 stemmer.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNFR og NFFFA-2 i kommunedelplan for Bjugn kommune og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø til etablering av ny flytebrygge og oppføring av naust som erstatter eksisterende på eiendommen gnr. 76 bnr. 4. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene etter en totalvurdering. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Flytebrygga skal kun benyttes til eget bruk og drift av eiendommen som en landbrukseiendom med arealformål LNFR. Annen bruk av flytebrygga er ikke tillatt.
2. Den/de som har beitedyr eller på annen måte driver landbruksrelatert drift på eiendommen må kunne bruke flytebrygga ved behov.
3. Før tiltaket kan igangsettes må tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 foreligge.
4. Før tillatelse til riving av eksisterende naust med bygningsnr. 140633798 etter plan- og bygningsloven § 20-3 kan gis, må bygningen dokumenteres ved at den måles opp og fotograferes.