



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE - 82/20

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalg gir dispensasjon fra arealformål NFFFA-2 i kommuneplanens arealdel og § 1.4 i reguleringsplan for Kjempa for utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 82 bnr. 20.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder endret søknad om dispensasjon for utlegging av en 10 meter lang og 2,4 meter bred flytebrygge på eiendommen gnr. 82 bnr. 20.

Søknaden om dispensasjon for utlegging av bølgedemper og flytebrygge på eiendommen gnr. 82 bnr. 20 ble avslått av planutvalget i møtet den 5.5.2020. Planutvalget antydte i møtet at de så et reelt behov for ei flytebrygge, og uttrykte velvilje til å se på en eventuelt ny søknad om ei mindre flytebrygge på nytt.

På bakgrunn av dette ble det foretatt vesentlige endringer i omsøkt tiltaket. Bølgedemper er utgått i sin helhet og flytebrygge ble vesentlig forkortet.

Søknad om dispensasjon begrunnes med at båter kan bare legge til kaia ved flo sjø, noe som ikke er hensiktsmessig i dagens bruk av brygge og kai.

Planstatus

Arealformål på land

Arealet som berøres på land er satt av til arealformålet *Naust (N4)* i reguleringsplan for «Kjempa» planID 16270106 vedtatt 13.06.2006. Reguleringsbestemmelse §1.4 sier: «... det tillates ikke etablering av plattinger eller faste konstruksjoner eller anlegg i til knytting til bygninger eller områdene ...». Flytebrygge, eller landfeste til den er å anse som fast konstruksjon eller anlegg. Tiltaket kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring.

Byggegrense mot sjø/pbl. §1-8:

Det er på plankartet ikke tegnet inn byggegrense mot sjø. Dermed kommer §5 Strandsone, 4. ledd i kommuneplanens arealdel til anvendelse: «Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområdet.». Dette betyr at tiltaket på land dvs. landfeste til flytebrygge er

innenfor byggegrense mot sjøen. Pbl. §1.8 kommer dermed ikke til direkte anvendelse i denne saken og det trenges heller ikke dispensasjon fra byggegrense mot sjø.

Arealformål i sjø

Reguleringsplanen omfatter ikke områdene i sjø utenfor brygge, her er det kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune som gjelder. I sjø er arealet avsatt til bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone (NFFFA-2) i kommuneplanens arealdel 2019-2031 for Bjugn kommune (KPA). Bestemmelsen lyder som følgende: «*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.*»

Tiltaket er ikke i tråd med arealformål NFFFA-2 og kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring.

Dispensasjon er omsøkt.

Høring:

Saken ble sendt på høring til uttalelse hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune 03.06.2020.

- Fylkesmannen i Trøndelag fraråder at det blir gitt dispensasjon og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Fylkesmannen påpeker at forbud mot bygging i strandsona skal håndheves strengt og at det vil være svært uheldig å gi dispensasjon for en flytebrygge kun for en eiendom. De påpeker også at det er regulert inn småbåthavn i reguleringsplan for Kjempa og at det er kort avstand til en allerede etablert småbåthavn utenfor planområdet.
- Trøndelag fylkeskommune anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt og påpeker at:

«Det er svært uheldig om kommunen dispenserer fra reguleringsplanen og tillater privat flytebrygge kun for en eiendom. Et positivt vedtak i saken vil kunne skape presedens ...

Vi kan ikke se at det foreligger tungtveiende argumenter som gjør at vi vurderer ny søknad annerledes enn forrige søknad.

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

Administrasjonens vurdering

Eksisterende brygge ble oppført i 1956. Planutvalget ga dispensasjon den 23.08.2017 i sak 17/59 for rehabilitering grunnet stormskader samt tilpasse behovene for vedlikehold og adkomst til eiendommen rundt brygga.

Det ble foretatt befaring i forbindelse den 21.04.2020 og det ble målt en høyde på 1,8 meter fra flomålet og opp til kaifronten. Det ble også observert at ved fjære er det lav dybde til

sjøbunnen med fare for at båter grunnstøter. En flytebrygge med landgang vil være til stor nytte både for å komme til bryggen med båten på dypere vann og forenkle lasting/lossing fra båter ved kaia. Det er ikke regulert adkomst med bil fram til brygga. Brygga er oppført i den tid den normale adkomsten var via sjøen og båt. For en nærmere beskrivelse av befaringen samt bildene, vises det til saksframlegget til behandling i planutvalget 05.05.2020.

Brygga ble oppført lenge før øvrig utvikling i området. Brygga hadde i den tid som formål å lagre båt og båtutstyr, ofte til fiskenæringen eller til binæring til landbruk. Brygger som denne var også ofte viktig for adkomst til øvrige deler av eiendommen når adkomst via landveien var vanskelig. Brygga har siden vært i mer eller mindre kontinuerlig bruk til dette formålet. Det vises også ved at brygga ble gjenoppbygd to ganger etter den ble skadet i storm (1992 og 2011). Bryggen er per i dag fortsatt i bruk til lagring av utstyr og for å hente i land fisk. Administrasjonen ser at det er et reelt behov for en flytebrygge for å kunne fortsette den bruken av brygga i fremtiden.

Både fylkesmann og fylkeskommunen påpeker at det er en regulert småbåthavna i reguleringsplan for Kjempa (ikke etablert) og en etablert småbåthavn utenfor, men i nærheten av planområdet. Reguleringsplanen for Kjempa er en reguleringsplan for fritids- og boligbebyggelse. Småbåthavna er plassert slik at den er ment til å tjene behovet for båtplasser til disse boligene. Den type bruk en gammel brygge er ment til å ha, er vesentlig annerledes enn et naustområde med småbåthavn til hytte eller boligeiere. Ei småbåthavn, slik som regulert, vil ikke kunne dekke de behovene eiere av brygga har. Administrasjonen mener derfor at søknad om flytebrygge ikke bare bør avslås på bakgrunn av at det finnes (muligheter for) småbåthavner i området. Samtidig er administrasjonen enig i at søknad om flytebrygge for en enkel eiendom skal vurderes strengt. Selv om pbl. § 1-8 ikke kommer til direkte anvendelse er det de samme hensynene som må drøftes i denne saken, spesielt gjelder det hensynet til allmenferdsel og friluftsliv.

Om en flytebrygge vil privatisere strandsone ytterligere og vil stenge for allmenferdsel, er sterkt avhengig av lokale forhold. I denne saken vil flytebrygga bli plassert med adkomst fra en eksisterende og godkjent brygge som står på pæler i sjøen. Flytebrygge vil ikke legge beslag på mere areal i strandsonen eller hindre allmenheten til å bruke området mer enn det som er godkjent fra før. Flytebrygge i seg selv vil heller ikke stenge av for bruk av sjøen i området. Den ligger direkte tilknyttet brygga i aktivt bruk i dag og ligger på en plass som er naturlig adkomst til brygga.

Fylkeskommunen påpeker også for at et positivt vedtak som gir rett til en flytebrygge for kun en eiendom kan skape presedens for lignede saker. Administrasjonen er enig i at å tillate flytebrygger for kun en eiendom må underlegges særlig streng vurdering, og kan bare unntaksvis tillates. Administrasjonen mener likevel at fare for presedens ikke er så stor. Det er en kombinert vurdering av eiendommens spesifikke egenskaper, konkret behov, lokale forholdene og at dette er ei gammel brygge som det finnes svært få av, gjør at administrasjonen mener at dispensasjonen kan innvilges. Dette er et enkelt tilfelle, som ikke skaper presedens for andre saker. Framtidige saker vil bli underlagt samme strenge vurdering.

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.

Arealformål i sjø: NFFFA-2 har en særbestemmelse om akvakultur som ikke er relevant for denne saken. Flytebrygge er ikke i tråd med NFFFA-2 formål. Hensynene bak dette formålet knyttes opp mot bruk av sjøen. Flytebrygge vil ikke påvirke noen av disse i særlig grad utover dagens situasjon, fordi flytebrygge går ut fra en eksisterende brygge og er begrenset i omfang. Det er ikke kjent spesifikke viktige naturverdier i området som skulle tilsi at dispensasjonen ikke kan gis. Hensynene bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt.

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.*»

Ut i fra saksbehandlingen til reguleringsplanen vurderes det at denne bestemmelsen er tatt inn for å begrense privatisering av strandsonen i naustområdene. Denne brygga har allerede (godkjent) platting/kai på flere sider av bygget, også ved sjøsiden. Dette med bakgrunn i historisk og nåværende bruk av brygga. Flytebrygge vil bli tilknyttet eksisterende brygge og platting som står på pæler i sjøen, og det er vanskelig å se at dette vil privatisere området ytterligere. Størrelsen på flytebrygge er nå begrenset og vil heller ikke virke veldig ruvende i terrenget eller området. Stedet hvor flytebryggen ønskes plassert har ikke spesielle verdier for bading, lek eller annet opphold. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med etablering av flytebrygge tilknyttet til eksisterende brygge, vil være til stor nytte i forhold til framtidig bruk av bygget. Både med tanke på å få redusert den store laste/lossehøyden fra båt til brygga og kunne legge til med båt uten å risikere grunnstøting. Eiendommen er allerede bebyggt med gammel brygge og platting fra før av, og omsøkt tiltak vil ikke medføre privatisering av området i særlig grad. Fordelene med å gi dispensasjon anses som 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:

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene anses som klart større enn ulempene. Det er i denne vurderingen lagt særlig vekt på bryggas historiske bakgrunn, behovet for tiltaket er klart tilstede på grunn av de lokale forholdene, at flytebrygge er begrenset i omfang og direkte tilknyttet eksisterende brygge.

Vedlegg

- 1 Endring av søknad for tiltak - 82/20
- 2 Fraråding - søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge - Ørland 82/20
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til endret søknad - Dispensasjon - Utlegging av flytebrygge - 82/20
- 4 Særutskrift Søknad om dispensasjon for utlegging av bølgedemper og flytebrygge - 82/20