

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅLET I KOMMUNEDELPLAN FOR BYGGING AV FLYTEBRYGGE - 11/8

Rådmannens 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 på eiendommen gnr. 11 bnr. 8. 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. Bygging av flytebrygge må gjøres utenfor hekketiden for ærfugl og rødnebbterne
5. Dersom det under arbeidet påtreffes kulturminner under vann vernet i henhold til kulturminnelov § 14 eller § 4, skal arbeidet straks stanses, og Trøndelag fylkeskommune eller NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående, og avtale må foreligge før arbeidet kan forsettes.

Sakens bakgrunn og innhold

Søknaden gjelder etablering av ny flytebrygge med landfeste på eiendommen gnr. 11 bnr. 2 som ligger på Bjugholmen. Tiltakshaver er Tormod Maske.

Planstatus

Området er ikke detaljregulert. Arealet var ved siste rullering av kommuneplanens arealdel en del av tidligere Bjugn kommune, planen er nå en kommunedelplan i Ørland kommune. Arealet er i kommunedelplanen satt av til arealformålet LNFR der hvor landfestene skal festes og NFFFA-2 i sjø hvor flytebrygga og forankring skal ligge. Landfestene blir også liggende innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. I tillegg er sjøarealene del av hensynssone

H720_10, marint vern av Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden i henhold til naturmangfoldloven § 44.

Dispensasjonssøknaden

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan for Bjugn kommune. Søknaden er begrunnet med at eksisterende flytebrygge er en svært ustabil konstruksjon, og ikke en framtidsrettet løsning for transport av beitedyr og drift og vedlikehold av landbruksarealer og bygningsmasse på eiendommen. Dagens drift består i hovedsak av beiting med sau, som blir fraktet til og fra beite i en mindre båt. Annen skjøtsel og drift av arealer og bygninger er vesentlig forsømt de senere årene. Tiltakshaver kjøpte eiendommen i 2019. Konsesjon ble innvilget av Bjugn kommune 18.09.2019, med vilkår om fortsatt beitebruk og fornying av gjeldende beiteavtale med driver på fastlandet. Tiltakshaver planlegger å sette i stand bygninger og jordbruksarealer, samt drive småskala fórproduksjon og beiting, med sikte på å holde jordbruksarealer og beitemark i hevd.

På sikt er målet også å kunne bo på øya i lengre perioder. Planlagt flytebrygge vil gi trygg adkomst og transport av dyr, varer og utstyr knyttet til drift av eiendommen og istandsetting og vedlikehold av bygninger. Omsøkt tiltak bidrar på denne måten positivt til gjennomføring av landbruks-, ferdsels-, fiske- og friluftsførmålet i gjeldende kommuneplan. Søker kan ikke se at de øvrige arealformålene blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket, og heller ikke hensynene bak foreslått vern etter Naturmangfoldloven. Lokaliteten er allerede bebygd, og tiltaket vil ikke ha vesentlige virkninger for natur, landskap, kulturmiljø eller friluftsliv i strandsonen etter søkers vurdering, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket har åpenbare fordeler for skjøtsel av beitemark og dyrket jord, og for bruk av landbrukseiendommen gnr. 11, bnr. 8.

Ny flytebrygge innebærer seks nye faste ankere på sjøbunnen samt tre forankringer i fast fjell, som vist i vedlagt situasjonsplan, med 32 mm synketau mellom brygger og forankringer. Ankerene består av armert betong, med galvanisert stålbøyle, og prefabrikeres ved Hitra Bygg & Betong AS. Disse vil ikke avgi forurensing til sjøbunnen. Planlagt flytebrygge vil gi trygg adkomst og transport av dyr, varer og utstyr knyttet til drift og istandsetting av eiendommen. Lokaliteten er allerede bebygd, og tiltaket vil ikke ha vesentlige virkninger for hensynene bak foreslått vern etter søkers vurdering.

Høringsuttalelser

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune som eksterne sektormyndigheter. Fylkeskommunen har i tillegg sendt søknaden til NTNU Vitenskapsmuseet for vurdering om tiltaket kan være i konflikt med kulturminner under vann. Videre er saken sendt til intern høring hos landbrukskontoret.

Innen høringsfristen er det mottatt følgende høringsuttalelser:

Fylkesmannen i Trøndelag:

Ingen merknader.

Trøndelag fylkeskommune:

Siden startet en prosess for marint vern, mener fylkeskommunen prinsipielt at tiltaket bør avvente til verneprosessen er avklart. Fylkeskommunen har forståelse for at eksisterende flytebrygge oppgraderes, men ut fra kartskisser og bilder vurderer de at

tiltaket er stort, sett i forhold til bruken og verneinteressene i området. Fylkeskommunen mener tiltaket bør reduseres til kun å omfatte en oppgradering/restaurering av basert på dagens omfang. Videre gjøres det oppmerksom på at kommunen ikke kan fatte vedtak i saken for det foreligger en avklaring mht. kulturminner under vann.

NTNU Vitenskapsmuseet:

Tiltaket vil i liten grad medføre inngrep i sjøbunnen, og dybden anses tilstrekkelig stor til at propellskaft erosjon ikke vil få større innvirkning. Det er ikke registrert kulturminner under vann her, og det fremkommer ikke opplysninger om dette. De minner om den generelle meldeplikten etter kulturminneloven § 14, 3, ledd, og ber om at dette eventuelt blir tatt med som vilkår i en tillatelse.

Landbrukskontoret:

Landbrukskontoret er positiv til at det ordnes slik at ilandstigningsforholdene på Bjugnholmen bedres. Det bes om å vurdere vilkår om at den/de som har beitedyr på Bjugnholmen bør få tilgang til å bruke flytebrygga dersom det er behov.

Fylkesmannen i Trøndelag har gitt dispensasjon fra vernebestemmelsene for det foreslåtte marine verneområdet Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden til utskifting av flytebrygge.

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. Det kan settes vilkår tilknyttet dispensasjonen jf. pbl. § 19-2, 1. ledd.

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 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. Den ligger inntil den gamle sjøbua. Landgangen og landfortøyningene vil ikke være til hinder for ferdselen langs sjøen. 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 dyra- eller dyrkbar jord. Landbrukseiendommen er holdt i drift ved bortforpaktning av beite. Søker har på sikt mål om egenproduksjon av dyrefôr og beitedyr. For at småskalaproduksjon skal komme inn under landbruksbegrepet, må produksjonen 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 Bjugn fjorden. Utbygging av flytebrygga, selv om ny vil være noe større, vil ikke settes hensikten bak arealformålet vesentlig til side.

Vurdering av høringsuttalelser

- Fylkeskommunen mener at tiltaket må avventes til planprosessen med marine vernet av Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugn fjorden er ferdig. Det er Fylkesmannen i Trøndelag som er forvaltningsmyndighet av det marine verneområdet, og det er gitt de nødvendige dispensasjoner fra vernebestemmelsene. Rådmannen vurderer at det dermed ikke er noen grunn til å avvente behandling av søknaden så lenge forvaltningsmyndigheten av verneområdet har gitt sin tillatelse.
- Fylkeskommunen mener at tiltaket bør reduseres til kun å omfatte en oppgradering/ restaurering basert på dagens omfang. Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med driveplikt og det vil være behov for å komme i land med ulike båter for dyre- og materialtransport. Eiendommen har ikke fastlandsforbindelse eller mulighet til å komme til øya med kjøretøy via ferge. All transport må foregå med småbåt og størrelsesbehovet for flytebrygga vil være større på en øy uten fastlandsforbindelse enn på fastlandet. Det vurderes derfor at størrelsen er innenfor det som kan betegnes som realistisk behov. Å tillate flytebrygge av denne størrelsen vil ikke gi stor presedensvirkning da det her er lagt vekt på spesifikt behov med tanken på at eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom med driveplikt på en øy uten fastlandsforbindelse. I denne forbindelse bør det settes vilkår om at de som har beitedyr på Bjugnholmen må få tilgang til å buke flytebrygga i forbindelse med landbruksdriften på eiendommen, jf. den landbruksfaglige vurderingen. I tillegg bør det settes vilkår om at bruken av flytebrygge begrenses til eget bruk og drift av landbrukseiendommen. I dette ligger det at annen type bruk, som f.eks. utleie av båt plass, båtturisme etc., ikke er tillatt.
- Vitenskapsmuseet har avklart at tiltaket ikke er i konflikt med registrerte kulturminner under vann. Kommunen kan dermed fatte vedtak i saken, jf. uttalelse fra fylkeskommunen. Imidlertid ber Vitenskapsmuseet om at det settes vilkår om at dersom det under arbeidet påtreffes vernet kulturminner under vann, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles omgående. Rådmannen er enig og at denne anbefalingen følges opp som vilkår i dispensasjonen.

Vurdering av naturmangfoldloven (nml.)

I forbindelse med verneprosessen for det foreslåtte marine verneområdet Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugn fjorden, er det gjort omfattende undersøkelser av Bjugn fjorden. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. På deler av sjøområdet flytebrygga med ankerfeste skal plasseres er det registrert svært viktig bløtbunn (verdi A). I dispensasjonen for det marine verneplanforslaget har Fylkesmannen i Trøndelag vurdert disse verdiene etter naturmangfoldloven, jf. nml. §§ 8 – 12, og konkludert at tillatelse til utskifting av flytebrygge

kan gis. Rådmannen er enig i fylkesmannens sin vurdering av naturmangfoldloven for vannoverflaten, vannsøylen og sjøbunnen.

Det er gjort en utsjekk i de nasjonale miljødatabasene Naturbase og Miljøstatus. Bjugholmen har fått egen ID i naturbasen (BA00022488). Området egner seg utmerket til hekking av sjøfuglarter i et betydelig kulturpåvirket landskap. Av spesielle arter nevnes ærfugl, rødnebbterne, fiskemåke og siland. Ærfuglbestanden er redusert betraktelig siste år. Storspove, rødnebbterne, fiskemåke og siland hekker på øya. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være tilstrekkelig til å belyse hensynene til naturmangfoldet på land og over sjøoverflaten. Oppføring av flytebrygge vurderes ikke å medføre risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet og føre-var-prinsippet legges derfor ikke til grunn. Det er liten fare for forurensning knyttet til tiltaket. Tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes å være liten, men ved oppføring bør det tas hensyn til hekketid for ærfugler og rødnebbterner. I og med at det er lav sannsynlighet for at naturmangfoldet blir berørt av vedtaket og det ikke kan påvises store effekter av tillatelsen på verdifulle naturtyper og arter, legger rådmannen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12. Men en må unngå at byggearbeider legges til hekketiden for ærfugl og rødnebbterner. Dette stilles som vilkår i vedtaket.

Fordelene med å gi dispensasjon er at en konsesjonspliktig landbrukseiendom får en god forbindelse som vil sikre muligheter for landbruksdrift og vedlikehold av bygningsmassen framover. Det er identifisert få ulemper med å gi dispensasjon utover at fuglelivet kan forstyres i anleggsperioden. Med de vilkårene som vil bli satt vurderes det at fordelene er klart større enn ulempene.

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.

Vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Situasjonsplan med oppankring
- 3 Foto eksisterende brygge
- 4 Foto murkant under sjøhus
- 5 Foto ny flytebrygge
- 6 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag
- 7 Høringsuttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
- 8 Høringsuttalelse fra NTNU Vitenskapsmuseet
- 9 Landbruksfaglig vurdering
- 10 Dispensasjon fra vernebestemmelsene for det foreslåtte marine verneområdet Kråkvågsvaet-Grandfjæra-Bjugnfjorden