

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR VASØYA FOR UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE - 85/85

Kommunedirektørens innstilling

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

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Eventuelle forankringer til flytebrygga må plasseres såpass dypt at de ikke hindrer båttrafikken inn og ut fra småbåthavna.

Før tiltaket kan igangsettes, må tillatelse til tiltak foreligge.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra arealformålet friområde sjø for utlegging av en 35 meter lang og 3 meter bred flytebrygge til regulert industriområdet på eiendommen gnr. 85 bnr. 85. Tiltakshaver er Vasøy Fisk AS. Ansvarlig søker er Frode Johansen AS.

Kommunen har mottatt dispensasjonssøknad for i tillegg bygge en 90 meter lang molo nordvest for flytebrygga og uttak av steinmasser fra regulert friområde for bruk til moloen. Det haster for Vasøy Fisk AS å kunne legge til flytebrygga til større båter og de har bedt kommunen om å behandle flytebrygga separat fra resten av tiltaket slik at behandlingen kan skje fortest mulig.

Plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan er Vasøya, planID 16270098. Arealformålet hvor flytebrygga skal ligge er friområde sjø. Der hvor flytebrygga skal festes til land er arealformålet industri. I friluftsområder i sjø tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging i fjæreområder for bading og liknende aktiviteter tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel, fiske, friluftsliv etc.

Høring

Den opprinnelige søknaden, med masseuttak og bygging av molo, 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.

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.

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.

Arealformålet friluftsliv sjø har til hensikt å ivareta ferdselen med småbåter, friluftslivet og fiske. Omsøkte flytebrygge ligger nord for eksisterende molo til Vasøy småbåthavn. Moloen til småbåthavna strekker seg ca. 60 meter ut fra land, mens omsøkte flytebrygge blir 35 meter og vil ikke hindre båttrafikken inn og ut fra småbåthavna. For å redusere evt. negative konsekvenser for småbåttrafikken til småbåthavna, bør det settes vilkår om at evt. forankring av flytebrygga må settes såpass dypt at de ikke hindrer småbåttrafikken. Videre blir flytebrygga liggende inntil regulert industriområde.

Vurdering av høringsuttalelser

Høringsuttalelsene er basert på søknad om utvidelse av industriområdet, uttak av fjellmasser i friområde, bygging av molo og flytebrygge. De spesifikke merknader som er mottatt fra fylkeskommunen og Vitenskapsmuseet omhandler spesielt planlagte molo og terrengarbeider på land. Flytebrygge som deltiltak er ikke spesifikt nevnt. Dette på grunn av at bygging av molo og uttak av fjell er irreversible inngrep. Fylkesmannens frarådning om at det ikke gis dispensasjon og at det heller bør omreguleres, er gjort ut ifra den opprinnelige søknaden for hele tiltaket.

Tiltaket som behandles i denne saken er en mindre del av det totale tiltaket. Ingen av de andre myndighetene har konkrete merknader til selve flytebrygga. Rådmannen er enig i at tiltaket ideelt sett bør skje gjennom reguleringsendring, men ser også at flytebrygge er et relativt mindre tiltak og at oppføring kan gjennomføres uten store tekniske irreversible inngrep. Det er ikke identifisert noe konkrete ulemper med å gi dispensasjon. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver raskt kan komme i gang med videreutvikling av eiendommen. Videre ser rådmannen at det er viktig for næringen å raskt komme i gang og at oppføring av flytebrygge kan gjennomføres uten store tekniske inngrep. Fordelene av å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene.

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 flytebrygge.

Konklusjon

Etter en totalvurdering finner rådmannen at det er grunnlag for å gi dispensasjon fra arealformålet friområde sjø. Hensikten bak arealformålet vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt, og småbåthavna som ligger innenfor vurderes ikke å bli negativt berørt. Alle berørte naboer og gjenboere er nabovarselet og der foreligger ingen merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon for flytebrygge
- 2 Kart 1:1000
- 3 Kart 1:500
- 4 Redegjørelse
- 5 Kart arealplan 1:2000

- 6 Flyfoto
- 7 Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag
- 8 Høringsuttalelse Trøndelag Fylkeskommune
- 9 Høringsuttalelse NTNU Vitenskapsmuseet
- 10 Høringsuttalelse Kystverket