

Arkivsaknr:	2020/388
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

15.04.2021

Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan for Røsnes hytteområde for bygging av kai og utlegging av flytebrygge

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Etter en samlet vurdering er Plan og eiendomsutvalget positiv til at det gis dispensasjon fra bebyggelsesplanen og fra byggeforbudet i strandsonen for bygging av kai og utlegging av flytebrygge som omsøkt.
2. Det anses at tillatelse ikke vil sette vesentlig til side hensynene bak bebyggelsesplanen eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Fordelene anses større enn ulempene. Det er positivt at denne kaia på det gamle handelsstedet gjenoppbygges.
3. Saken sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Nordland Fylkes Fiskarlag og lokal representant for Bodø fiskarlag. Dersom det ikke kommer vesentlige merknader fra høringsinstansene delegeres det til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak med vilkår.

Vedlegg

- 1 Brygge Røsnes_20210119_0001
- 2 Søknad
- 3 Skisse og tegning kai

4 Postkort 1908

5 Oversiktskart

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder dispensasjon fra bebyggelsesplanen for bygging av kai og utlegging av flytebrygge ved Røsnes gamle handelssted.

Bebyggelsesplanen ble vedtatt i 1990, og revidert i 2007; da ble det blant annet lagt inn områder for flytebrygger.

Kai og brygge søkes etablert hvor dette ikke er lagt inn i planen. Søker har tidligere hatt ei flytebrygge annet sted på eiendommen.

I mail av 18.02.21 opplyser søker at kaia i hovedsak vil være relativt lik den som var det tidlig på 1900 tallet, men uten hus.

Søker har lagt ved bilde av gammelt postkort som viser kaia som var her tidligere.

Sjøarealene utenfor er i kommuneplanens arealdel betegnet som FFFN-område; fiske, ferdsel, friluft og naturformål.

Søkers begrunnelse

Vår gamle flytebrygge havarerte i påsken 2020 og den er så skadet at det ikke var noen grunn til å reparere den. Den er derfor fjernet. Den gamle flytebrygga lå også svært utsatt til på vestsiden av eiendommen, med bredsidene mot hhv. sørvest og nord. I tillegg er det svært dypt mot vest slik at forankring er et problem. Ved å flytte flytebrygga til nordsiden av eiendommen vil den ligge mer i le av kai og bryggehus med tanke på sørvesten og den vil ligge med kortsiden mot nord. I tillegg er det grunnere og lettere å fortøye den mot nordvest. Mot nordøst og mot sør kan den fortøyas mot land. Tillatelse til feste på land mot nordøst er gitt av grunneier /Øystein Røsnes. Festene mot sør vil være på vår eiendom.

Vi satser på en vesentlig mindre flytebrygge enn den gamle, nye mål er 7,5 x 3,3 m. Den vil ligge ca. 6-7 m fra land, landgangen kan festes i den eksisterende muren mot nord. Det vil kreve litt forsterkning av muren, men ingen øvrige bygningsmessige tiltak på land.

Landgangen blir 8 -9 m lang. Forankringen blir som beskrevet over og på vedlagte tegning. Sannsynligvis vil det bli en flytebrygge i betong.

Det har tidligere vært en relativt stor kai på nordsiden av eiendommen mellom bryggehuset og naustet, litt øst for den planlagte flytebrygga. Dette bekreftes av borehull og noen rester av kaianlegget på berget på nordsiden og på det vedlagte postkort fra 1908. Vi ønsker å gjenoppbygge denne kaia.

Pt er vi litt usikre på framdriften. Planen er først å bygge en ny kai, og ev. en ny flytebrygge på et senere tidspunkt

Vi kan ikke se at tiltaket vil berøre fiskeri-, kultur-, eller naturinteresser eller medføre problemer i forhold til naturverdier eller biologisk mangfold. Det er så vidt vi kan forstå heller ingen andre kryssende interesser i det aktuelle området.

Siden landgangen, flytebrygga og kaia vil ligge helt inntil eksisterende bebyggelse er det ikke aktuelt med noen fri ferdsel i det aktuelle området. Dette vil derfor ikke påvirkes av tiltaket.

Utsnitt av bebyggelsesplanen



Røsnes gamle handelssted er bygningene lengst nord og vest i kartet.

Andre interesser

Hele Nordfjorden er registrert som et gyteområde for torsk.

Selv om de planlagte tiltakene arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2018 i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i det berørte området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres i eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av det omsøkte tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Lovanvendelse

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunngitt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. 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 må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det sistnevnte vilkåret er oppfylt dersom relevante fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen medfører. Hvilke hensyn som er relevante ved en dispensasjonsvurdering må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas etter loven og gjennom planlegging. Rent personlige fordeler tillegges normalt ikke avgjørende vekt i en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Høring

Dersom Plan og eiendomsutvalget er positiv til søknaden sendes den på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Nordland fylkesfiskarlag og lokal representant for Bodø fiskarlag som også har medlemmer fra Gildeskål.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven legger opp til at utbygging og tiltak i strandsonen skal skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen. Hensynet til friluftsliv, natur, kulturmiljø og landskap for allmennheten skal vektlegges, og skal ligge til grunn for planlegging og behandling av dispensasjonssøknader i kommunene.

Det antas at den nye flytebrygga ikke vil ha negativ påvirkning på fiskeriinteressene da den legges ut i tilknytning til et tidligere handelssted hvor det tidligere har vært stor aktivitet knyttet til sjøarealene nær bebyggelsen og kaia. Det er ikke registrert aktive eller passive fiskeplasser tett opp til de nye tiltakene. Argumentene for å flytte flytebrygga anses å være tilstrekkelige for å akseptere en flytting av denne.

Det er et naturlig behov for adgang til sjøen på denne eiendommen, og kommunedirektøren anser at det er positivt at det bygges ny kai på samme sted som tidligere.

Kommunedirektøren mener at utlegging av flytebrygge som omsøkt ikke vil sette hensynene til bruk av sjøarealene i arealplanen eller lovens formålsbestemmelse vesentlig til side. Det er i allmenhets interesse at brygger ikke blir anlagt på steder hvor det er fare for at de havarerer, med påfølgende spredning av bygningsrester i havet.

Det er videre kommunedirektørens vurdering at fordelene med å legge ut en brygge anses større enn eventuelle ulemper.

Dersom det gis tillatelse etter høring, settes det vilkår på vanlig måte. Det vil si at tillatelse gis for 5 år, og med en rekke vilkår som skal hensynta sikkerhet, samt plassere ansvaret hos tiltakshaver.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anser at tillatelse ikke vil sette vesentlig til side hensynene bak bebyggelsesplanen eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Fordelene anses større enn ulempene da en får gjenoppbygd ei kai som tidligere var en del av handelsstedet, samt at flytebrygga får en bedre plassering med mindre fare for å havarere i uvær.