SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/8693
Dok.nr:	25/1496
Arkiv:	GNR-40/111, FA-L42
Saksbehandler:	Kamilla Iversen
Dato:	04.08.2025

Gnr. 40, Bnr. 111 - Behandling av dispensasjoner fra pbl. § 1-8, § 2.8 i kommuneplanens arealdel og § 4.2 bokstav b og c i Kystsoneplan Fylling i sjø og utvidelse av molo i Eidsfjorden

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 084/25	Formannskapet	28.08.2025

INNSTILLING
Formannskapet innvilger dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, dispensasjon fra arealformål i Kystsoneplan § 4.2 bokstav b) og c), og dispensasjon fra arealformål i kommuneplanens arealdel § 2.8, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjoner innvilges under følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Faller tillatelsen bort etter nevnte frister, må tiltakshaver søke på nytt.
2. Avbøtende tiltak som nevnt til Fiskeridirektoratet skal utføres ved gjennomføring av tiltaket.
3. Tiltaket må gjennomføres på høst/tidlig vinter da livet i kystsonen ligger mest i ro.
4. Det må ikke foregå sprengning i området.
5. Eidsfjord Sjøfarm AS må kontaktes i forhold til plan for prosjektet, slik at eventuell risiko avklares og nødvendig beredskap kan iverksettes på forhånd.
6. Vilkår gitt i tillatelse etter havne- og farvannsloven fra Sortland Havn KF av 23.06.2023, skal gjennomføres.

Formannskapet behandling - 28.08.2025 - PS-084/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 1 Sv, 1 Sp, 1 Ap og 5 H).

Formannskapet PS - 084/25 VEDTAK:
Formannskapet innvilger dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, dispensasjon fra arealformål i Kystsoneplan § 4.2 bokstav b) og c), og dispensasjon fra arealformål i kommuneplanens arealdel § 2.8, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjoner innvilges under følgende vilkår:

1. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Faller tillatelsen bort etter nevnte frister, må tiltakshaver søke på nytt.
2. Avbøtende tiltak som nevnt til Fiskeridirektoratet skal utføres ved gjennomføring av tiltaket.
3. Tiltaket må gjennomføres på høst/tidlig vinter da livet i kystsonen ligger mest i ro.
4. Det må ikke foregå sprengning i området.
5. Eidsfjord Sjøfarm AS må kontaktes i forhold til plan for prosjektet, slik at eventuell risiko avklares og nødvendig beredskap kan iverksettes på forhånd.
6. Vilkår gitt i tillatelse etter havne- og farvannsloven fra Sortland Havn KF av 23.06.2023, skal gjennomføres.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder fylling/utvidelse av eksisterende kai og småbåthavn på yttersiden av gnr. 40 bnr. 111, Eidsfjorden. Tiltaket avhenger av dispensasjoner fra:

1) byggeforbudet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8,

2) Kystsoneplan § 4.2 bokstav b) og arealformålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*,

3) Kystsoneplan § 4.2 bokstav c), og

4) arealformålet fritids- og turistformål i Kommuneplanens arealdel § 2.8.

Byggesaken gjøres administrativt, dersom omsøkte dispensasjoner blir innvilget politisk.



Flyfoto: Omsøkte eiendom/plassering er markert med rød rektangulær.

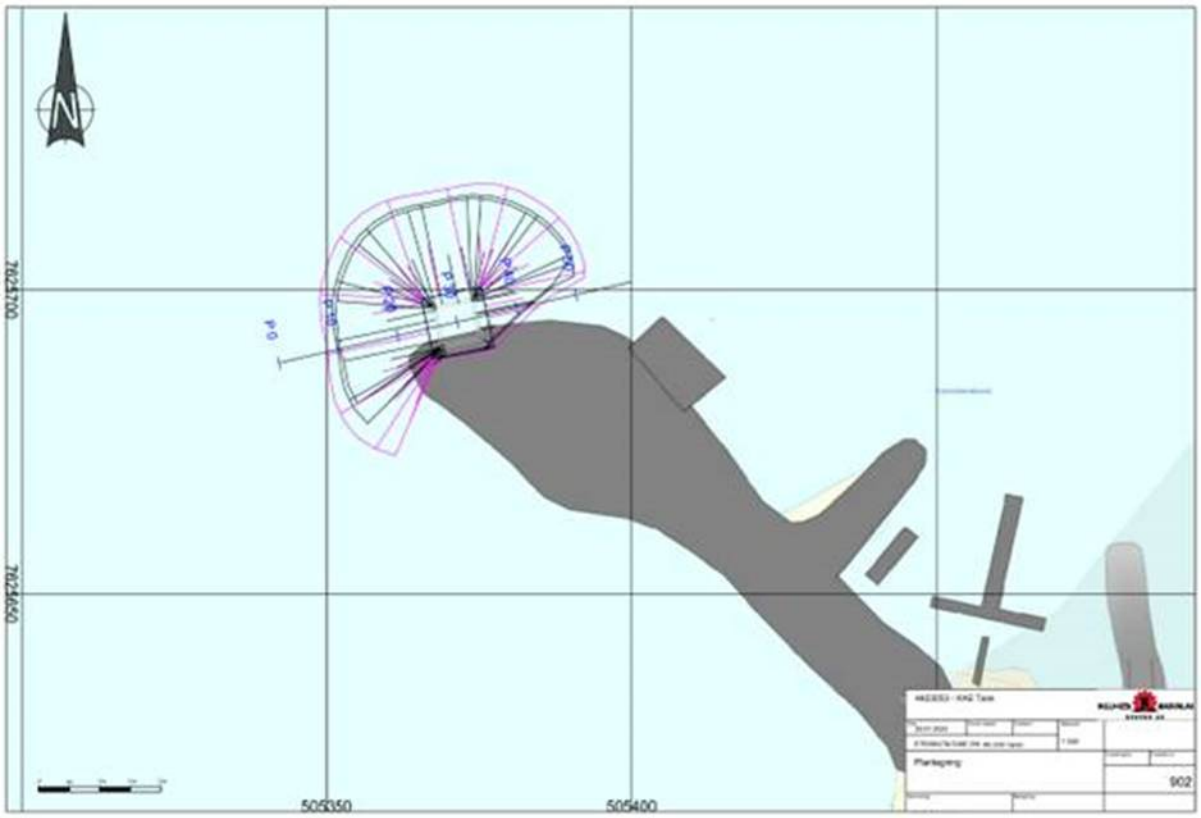
FAKTA I SAKEN
Byggesøknaden gjelder utvidelse av eksisterende fylling og molo, som forlengelse av eksisterende kai og småbåthavn på yttersiden av gnr. 40 bnr. 111 i Eidsfjorden. Behovet for utfylling i sjø er for å hindre bølgepåvirkning på Ketlin AS når den ligger ved kai og det oppstår dårlig vær.

I tillegg må tiltakshaver søke om varig dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, Kystsoneplanen § 4.2 bokstav b) og c) og Kommuneplanens arealdel § 2.8 fritids- og turistformål.

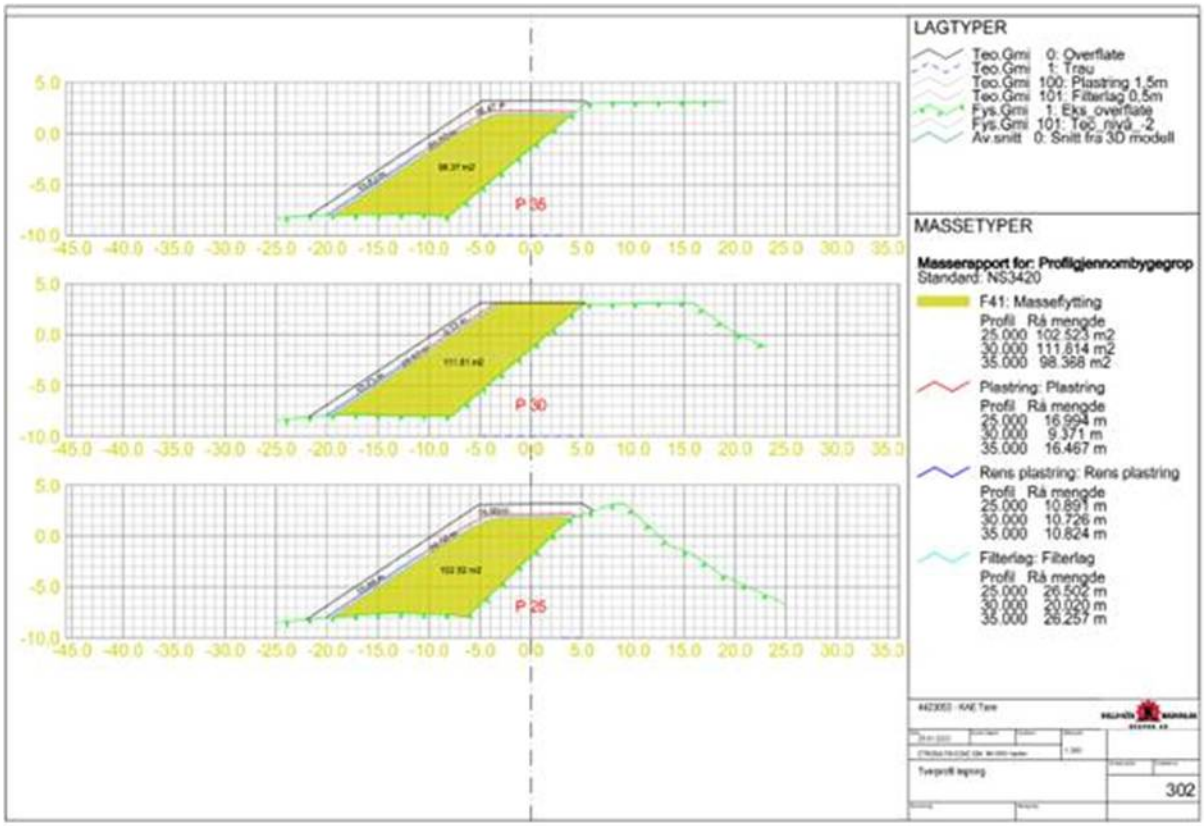
I søknad oppgis at vanndybden på utfyllingsstedet er 8 m, arealet som berøres av utfyllingen er 100 m^2, og volum fyllmasser som skal benyttes er 2700 m^3. Det skal benyttes utsprengt gjell i fyllingen, filterlag og plastring. Det blir brukt elektroniske tennere. Tiltaket skal utføres på tradisjonelt vis med utførelse fra land, på allerede etablert fylling, med utlegg av masser med gravemaskin. Det er etablert og i bruk en liten småbåthavn i tilknytting til kaianlegget.



Situasjonskart: Omsøkte tiltak er tegnet inn vest for fartøyet på situasjonskart over.



Situasjonsplan: viser plassering av tiltak, samt omfanget av nødvendig utfylling i sjøen.



Tverrprofil-tegning: viser omfanget av massefylling i profil.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til *fritids- og turistformål* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

Området er også avsatt til *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* gjennom *Kystsoneplan 2023-2035*, vedtatt 22.06.2023.

Kommunens byggegrense mot sjø
Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i plan. Kommuneplanen har i det aktuelle området ingen fastsatt byggegrense. Dele- og byggeforbudet i hundremetersbeltet gjelder derfor.

Aktsomhetsområde for marin leire
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Opp- og utfylling plasseres i tiltaksklasse K2, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K2-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon, så lenge prinsippene i NVE Veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår i ev. byggetillatelse om at nevnte veileder med vedlegg skal følges.

Nabovarsling:
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Dispensasjonssøknadene har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse av både tiltakshaver og kommunen. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Fiskeridirektoratet, Mattilsynet, Sortland Havn KF, Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Norges Arktiske Universitet. Nedenfor er deler av uttalelsene gjengitt og er gjenstand for de fastsatte dispensasjonsvilkårene:

Fiskeridirektoratet:

«*Vi vurderer at omsøkt utfylling ikke kommer i vesentlig konflikt med de interessene vi skal ivareta. Det overlapper noe med beiteområde og fiskeplass, men disse områdene er registrert til å strekke seg ut i store deler av Eidsfjorden, og vi vurderer at andelen av områdene som blir berørt av utfyllingen er liten sett i samsvar med områdenes totale størrelse. Søknad oppgir også at det ikke er påvist forurensning i området. Av AIS med sluttseddeldata og historikk for faststående redskap kan vi ikke se spor som kommer i konflikt med utfyllingen.*

Vi opplyser om at det vil kunne være midlertidige effekter i områdene rundt en utfylling, særlig i anleggsperioden. Disse effektene vil være avhengig av massene som deponeres til sjø, både med hensyn til størrelse og innhold. Finpartikulært materiale kan lett spres i et større område og føre til nedslamming. Bruk av siltduk kan redusere dette noe, men de minste partiklene vil ikke stoppes av en slik duk. Kaier omfatter gjerne utfyllinger med sprengstein, mens det må brukes større blokker til moloer. Plansaker knyttet til kaier og moloer kan også innebære undervannssprengninger, og avbøtende tiltak må gjennomføres deretter. Ofte vil hensikten med bygging av moloer og lignende være å skape lune havner som ikke er utsatt for strøm og bevegelse. Ved bygging av lange moloer vil dette kunne permanent endre strømmønsteret i et område. Strømmen vil kunne påvirke hvordan et gyteområde fungerer gjennom spredning av egg og hvor partikler i vannet sedimenteres. Endring av strøm og vannbevegelse kan også forandre sammensetningen av alger på grunt vann innenfor moloer og kaier, og derved oppvekstforholdene for fiskeyngelen2.

Vi anser det som positivt at søknad oppgir at all synlig plast vil bli fjernet i masseuttak og i alle ledd som lasting og utlegging som avbøtende tiltak, og vi ber om at overnevnte innspill til avbøtende tiltak og merknader hensyntas ved gjennomføring av tiltaket. Anleggsperioden er planlagt i løpet av høsten 2023 og det er beregnet brukt 1 mnd til gjennomføring av tiltaket. Vi ber generelt om at tiltak i kystsonen gjennomføres på høst/tidlig vinter da livet i kystsonen ligger mest i ro.»

Mattilsynet:

«*Dumping av sedimenter gir høg partikkeltetthet i vannet. Slike partikler kan irritere gjellene på fisk med påfølgende økt slimdannelse. Mye slim på gjellene vil gi nedsatt evne til å ta opp oksygen, og fisken vil kunne lide under dette. Det er trolig at skaden ikke blir så omfattende at den ikke vil dø da det vil være betydelig fortynningseffekt fra tiltaksstedet, men stress og nedsatt foropptak/ redusert vekst er sannsynlige reaksjoner etter en slik påvirkning. Dette medfører redusert velferd. Tilførsel av partikulært vann vil avhenge av avstand, hovedstrømbilde, månefaser, vind m.m.*

Mulig påvirkning på oppdrettslokaliteter

Mattilsynet vurderer at det er grunn til å være vaktsom for mulig påvirkning på fisken som evt. vil stå på lokalitetene i perioden tiltaket pågår. Mattilsynet forutsetter at det ikke skal foregå sprenging i området, da dette ikke er nevnt i søknaden.

Mattilsynet anbefaler at søker tar kontakt med virksomheten i forhold til plan for prosjektet slik at eventuell risiko avklares, og nødvendig beredskap kan iverksettes på forhånd.»

Statsforvalteren i Nordland:

«*Viser til deres oversendelse av søknad til uttalelse for utfylling i sjø på gnr. 40, bnr. 111, samt dispensasjon fra byggeforbud langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.*
Statsforvalteren har ingen merknader til saken.»

Nordland Fylkeskommune:

«*Så langt myndigheten kjenner til, er omsøkte tiltak ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner på land. Siden tiltaket omfatter sjøbunn, vises det til egen uttalelse fra Norges Arktiske Universitetsmuseum (UM).*»

Norges Arktiske Universitet:

«*Området ikke er kjent for utbredt eldre maritim aktivitet. Videre vises det til at sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vurderes som liten. UM har derfor ingen merknader til søknaden.»*

Tillatelser fra andre myndigheter:

Sortland Havn KF:

Tiltakshaver har søkt og fått tillatelse under vilkår til tiltaket etter havne- og farvannsloven, i vedtak fra Sortland Havn KF av 23.06.2023.

Statsforvalteren i Nordland:

Tiltakshaver har søkt om tillatelse til tiltak etter forurensningsloven. Sjøarbeidene er vurdert til ikke å medføre nevneverdig skade eller ulempe for miljøet. Det vil derfor ikke utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven § 11.

Dispensasjonsvurderinger:

1. Dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø i pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltakshaver søker om dispensasjon for utvidelse av eksisterende molo, som videre innebærer utfylling i sjøen.

Gjeldende hensyn bak byggeforbudet er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinnsyn, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere

privatisering og nedbygging av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «*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*.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om tiltakene blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden bl.a. med følgende:

«*Tiltaket er av lite omfang, men har stor betydning for bruken av den etablerte fylling og tilhørende kai. En manglende tillatelse vil medføre at eier og bruker av kaianlegget ikke kan benytte seg av dette anlegg da det har vist seg ved flere anledninger å medføre stor risiko når det oppstår sterk vind/storm fra spesielle vindretninger. Slike stormer kan plutselig oppstå og det medfører stor bølgepåvirkning på bakre del av fortøyd tråler.»*

«For tiltakshaver vil et havari får store økonomiske konsekvenser og han ønsker nå å få etablert en liten forlengelse av molo for å medvirke til at bølgepåvirkningen.

Ut fra vår vurdering er hensynet godt ivaretatt. Dagens molo og kai er privat og ut fra vår vurdering så kan området stenges for uønsket ferdsel. Det vil si at det området som ønskes utvidet ikke er av allmenn interesse eller ferdsel. Ut fra veilederveileder for dispensasjon, vil da det berørte område ikke bli en skrå plastring som er lite egnet for ferdsel, men en flat plastring som er vesentlig mer hensiktsmessig for ferdsel. (…) Landskapet og tilgjengeligheten vil ikke bli berørt på en måte som forringer kvaliteten på området.»

Det at forlengelsen av moloen, og utfyllingen, må gjøres for å legge til rette for én spesifikk virksomhet er noe som anses som bidrag til at allmennhetens adkomst til strandsonen begrenses. I tillegg vil omsøkte tiltak medføre en forlengelse og en ytterligere kunstig bearbeidelse av terrenget og sjøbunnen ved kyststripen, og da ved et punkt som er visuelt eksponert for omgivelsene, spesielt og innseiling fra sjøen. Isolert sett taler dette for at hensynet bak byggeforbudet blir tilsidesatt.

I byggesøknad er det også informert om at:

«*Ketlin AS og etablerte småbåthavn har opplev stor påvirkning av bølgekraft ved dårlig vær. Spesielt MS Ketlin er utsatt når den ligger ved kai ved at den stikker langt ut fra levirkning av eksisterende molo.»*

I likhet med tillatelsen etter havne- og farvannsloven, mener administrasjonen at hensynet til sikkerhet må tillegges stor vekt ved at MS Ketlin kommer i le for bølgekraften. Byggesøknaden inneholder tiltak både for å gjennomføre en sikrere, enklere og tryggere inn-/utseiling fra egen kaisstruktur som del av anlegget. Videre viser dokumentasjonen vedlagt søknad at tiltaket er begrenset i omfang, med den hensikt å oppnå skjerming for eget fartøy.

Det kan også vektlegges at det ikke har innkommet direkte negative innspill fra myndigheter som har fått saken på høring. Negative konsekvenser for miljø kan også forhindres i størst mulig grad gjennom tiltakshavers plan for avbøtende tiltak og de fastsatte dispensasjonsvilkårene.

Administrasjonen finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker argumenterer bl.a. med følgende:

«*Helse og miljø vil bli forbedret ved at sikkerheten for de som har tilhørighet og er brukere av området vil bli vesentlig forbedret ved dårlig vær. Sjøen vil fendre av og lede de store bølger bort fra tråler og forlengelse av moloen vil også bidra til at energien av bølgene blir tatt bort tidligere en ved dagens molo. Det vil si at ferdsel på molo, kai og småbåtanlegg vil bli sikrere. I tillegg så er tiltaket et være eller ikke være for om tråleren kan benytte seg av havnen. Hvis tiltaket ikke blir godkjent så blir reder å måtte flytte havn og da flytter også selskapet ut av kommunen.*»

Området for kaianlegget og fortøyningsplassen er allerede privatisert, til tross for at fremtidig ønsket arealbruk i både Kommuneplanens arealdel og i nylig vedtatt Kystsoneplan er allmenn bruk og fri ferdsel i strandsonen. Ytterligere utvidelse for fortsatt privat bruk skaper en forsterket effekt for privatisering av området. Ansvarlig søker bekrefter i dispensasjonssøknad at moloen- og kaiområdet er av privat eie og stenges av for uønsket ferdsel.

Som en forlengelse av dette vil det måtte anses som en ulempe at eksisterende molo og utfylling i sjøen, vil utgjøre en ytterligere kunstig opparbeidelse av sjøområdene. I tillegg vil naturlandskapet ved et eksponert område fremstå enda mer nedbygget.

Fordelen ved at dispensasjonssøknaden innvilges vil være at Ketlin AS vil kunne få lagt til rette en større, og mer skjermet fortøyning av fartøyet. Den utvidete moloen vil skjerme av vind- og bølgekraft på et utsatt punkt ved kaianlegget. På grunn av værmessige faktorer som gjør private interesser skadelidende, tilsier også tidsfaktoren at en ikke bør avvente en planendring før vedtak fattes. Ettersom hovedbruken i det aktuelle området har vært næringsbasert i alle år og vært havn for tråleren Ketlin siden 2004, er det også en fordel at tiltaket medfører en hensiktsmessig utvikling til egen sikkerhet, slik at rederiet unngår å måtte flytte havn ut av kommunen.

Administrasjonen finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. Det er lite sannsynlig at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden for et slikt planområde som i denne saken. Administrasjonen finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens.

<u>Konklusjon:</u>
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt, og at dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 kan innvilges.

<u>2. Dispensasjon fra Kystsoneplan 2023-2035 § 4.2 bokstav b) og arealformålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*</u>

Kystsoneplan § 4.2 bokstav b) fastsetter at utfylling og deponering i sjø, flytebrygger eller kaianlegg ikke er tillatt innenfor området: *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone*.

Formålet bak arealformålet er å sikre allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Hensynet bak bokstav b) er å forhindre at enkelttiltak forringer disse områdene. Relevante momenter i vurderingen for arealdisponering i disse områdene er fiskeriaktivitet og økologi.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «*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*.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt.

Søker argumenterer i dispensasjonssøknad med følgende:

«*Planen har ingen punkter som viser til hvordan man skal forholde seg til eksisterende etableringer i området og må ved forstås dit hen at alle endringer oppfattes som nytt tiltak. (…)*

For ca. 2 år siden holdt det på å gå riktig galt det ble påført en del skader på anlegget. I samme anlegget er det også etablert kaianlegg for småbåter og her fikk småbåtanlegget og båter betydelige skader.

Ketlin AS har et anlegg med en godkjent fylling og kai, som er etablert rundt 1985.

I forbindelse med reparasjon av deler av eksisterende molo etter stormskader, ønsket tiltakshaver å få etablert omsøkte tiltak samtidig, men ble stoppet av søknadsplikten. Tiltaket er en forlengelse av moloen i størrelse 10 x 10m mot Vest. Tiltaket er vel det man kan definere som et mindre tiltak. Ut fra tolkning av refererte § 6.1, anser vi tiltaket for også å være i tråd med formålet i paragrafen. (…)

Formålet i Kystsoneplanen mener vi er ivaretatt med at det legges til rette for videre bruk av anlegget til sikrere ferdsel og oppankring for brukere av anlegget hvor flere driver fiske og andre fritid.»

Likelydende som ved dispensasjonsvurderingen tilhørende byggeforbudet i pbl. § 1-1, vil fortsatt privatisering av området isolert sett tale for tilsidesettelse av hensynene bak arealformålet og Kystsoneplan § 4.2 bokstav b).

På den andre siden må det tillegges betydelig vekt at tiltaket gjennomføres av sikkerhetsmessige årsaker, tiltakets mindre omfang ved et allerede etablert anlegg for tråleren siden 2004.

Administrasjonen finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker argumenterer bl.a. med følgende:

«*Fordelene er klart større en bakdelen med tiltaket. Tiltaket er av liten utstrekning og vil visuelt ha liten eller ingen betydning i forhold til eksisterende molo. Tiltaket legger ikke beslag på sjøarealer som har betydning på andre områder. Tiltaket har stor sikkerhetsmessig betydning for tiltakshaver og øvrige brukere av anlegget.*»

Likelydende som ved dispensasjonsvurderingen tilhørende byggeforbudet i pbl. § 1-1, er fordelene med tiltaket av sikkerhetsmessige årsaker under force majeure og en fortsatt nyttig bruk av «ferdig» etablert område til aktiviteten. Likeså taler tidsfaktoren for at de private interesser ikke blir unødig skadelidende ved å avvente ev. planendring.

Administrasjonen finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. Det er lite sannsynlig at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden for et «ferdig» etablert område som i denne saken. Administrasjonen finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens.

<u>Konklusjon:</u>
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt, og at dispensasjon fra Kystsoneplan 2023-2035 § 4.2 bokstav b) og arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kan innvilges.

3. Dispensasjon fra Kystsoneplan 2023-2035 § 4.2 bokstav c)

Kystsoneplan § 4.2 bokstav c) fastsetter at det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, kaier, havner, utdypinger av farled, etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan.

Hensynet bak bokstav c) er å sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, med vekt på langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn. Relevante momenter i vurderingen er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «*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*.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 vil være sentral ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt.

Søker argumenterer for at tiltakshaver ikke har vært informert om vedtakelsen av Kystsoneplanen. Videre at krav om reguleringsplan for omsøkt tiltak:

- «(…) *vil være uforholdsmessig dyr i forhold til tiltaket og det vises også til at tiltaket er en liten utvidelse av et mangeårig eksisterende anlegg for å gjøre havnen mer sikker og miljøvenlig*. *Tiltaket gir ingen kommersiell gevinst. (…) Formålet i Kystsoneplanen mener vi er ivaretatt med at det legges til rette for videre bruk av anlegget til sikrere ferdsel og oppankring for brukere av anlegget hvor flere driver fiske og andre fritid.»*

Det taler mot dispensasjon at Kystsoneplanen er nylig vedtatt (2023), og har vært gjenstand for en demokratisk og bred interkommunal planprosess over flere år. Grunneier burde ha benyttet muligheten til å gi innspill i planprosessen for arealbruk som binder den enkelte grunneier, slik at tiltak som nå er omsøkt kunne blitt belyst og hensyntatt i en større sammenheng. Man må være tilbakeholden med å undergrave Kystsoneplanen som styringsverktøy allerede i sin første virketid. Isolert sett blir hensyn bak krav til reguleringsplan for omsøkt tiltak vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

På den andre siden fremkommer det av mottatte høringsuttalelser at tiltaket vil ha lav risiko for store eller ukjente konsekvenser for naturmangfoldet i området. De midlertidig negative effekter for naturmiljøet av partikkelspredning og forstyrrelser m.v., hensyntas gjennom dispensasjonsvilkår om at tiltakshavers plan for avbøtende tiltak må gjennomføres i forbindelse med utfyllingen. Vilkårene bidrar til å minimere de uheldige virkninger en dispensasjon kan medføre.

Videre er medvirkning fra berørte myndigheter ivaretatt gjennom høring av dispensasjoner. Andre generelle hensyn til byggetiltaket må ivaretas gjennom etterfølgende ordinær byggesaksbehandling. Det mindre tiltaket vurderes ikke å utløse et stort reguleringsbehov for eiendommen, gitt allerede mangeårig eksisterende anlegg. Behovet for ytterligere avklaringer gjennom regulering er derfor minimal i sakens tilfelle.

I tillegg fremkommer det av Kystsoneplan § 4.2 bokstav b) at *«… mindre tiltak som hovedregel kan aksepteres.»* Kravet til reguleringsplan korrelerer da ikke med når reguleringsplan kreves iht. pbl. § 12-1. Normalt sett vil bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder være å anse som større bygge- og anleggsarbeider som utløser reguleringsplikt, jf. lovkommentar til plandelen.

Administrasjonen finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er i hovedsak planfaglige og samfunnsmessige hensyn, og hensyn knyttet til arealdisponering som skal tillegges vekt, og som skal avveies når det er snakk om fordeler og ulemper.

Søker argumenterer med følgende:

«*Fordelene er klart større en bakdelen med tiltaket. Tiltaket er av liten utstrekning og vil visuelt ha liten eller ingen betydning i forhold til eksisterende molo. Tiltaket legger ikke beslag på sjøarealer som har betydning på andre områder. Tiltaket har stor sikkerhetsmessig betydning for tiltakshaver og øvrige brukere av anlegget.*»

I henhold til pbl. § 19-2 tredje ledd, skal det ved dispensasjon fra loven legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for bl.a. sikkerhet. Tiltakshavers personlige ønske om fortsatt privatisert utnyttelse av eiendommen er sammenfallende med sikkerhetshensynet som plan- og bygningslovgivningen også er satt til å ivareta. Sikkerhetsaspekt er en fordel ved dispensasjonsinnvilgelse og som nevnt et viktig hensyn som kan vektlegges til tross for at hensyn bak bestemmelse det dispenseres fra tilsidesettes. Egeninteressen ved innvilgelse av dispensasjon fører også til at området får en bedre funksjonalitet og arkitektonisk kvalitet.

Administrasjonen finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. I utvalgssaksnr. PS – 052/24 (sak 23/11308) avslo Formannskapet den 02.05.2024 dispensasjon fra Kystsoneplan § 4.2 bokstav c), for utdypning av farled og etablering av sjøbunnsdeponi i Sortlandssundet. Dispensasjonssøknaden var da også begrunnet i bl.a. sikkerhetshensyn til Kystvakten. Begrunnelsen for avslaget var tilbakeholdenhet mot å dispensere fra nylig vedtatt plan som styringsverktøy og negative innspill fra sektormyndigheter. I sakens tilfelle har tiltakshaver også spesielle sikkerhetsmessige behov, men tiltaket er av betraktelig mindre omfang, samt i et allerede etablert område for kai som ønskes forlenget og fylling som utvides noe. Det er lite sannsynlig at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden for et slikt planområde som i denne saken. Administrasjonen finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt, og at dispensasjon fra Kystsoneplan 2023-2035 § 4.2 bokstav c) kan innvilges.

4. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.8 fritids- og turistformål

Omsøkt tiltak befinner seg i et område som er avsatt til *fritids- og turistformål* i Kommuneplanens arealdel 2017-2029 § 2.8. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formålet for utvidelse og utfylling av eksisterende molo for én spesifikk virksomhet.

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens § 2.8, er at eksisterende områder bevares, men også legge til rette for nye områder for fritidsaktiviteter og turisme for allmennheten. Videre kommer det frem at det innenfor området kan tillates oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende funksjoner innenfor området. I dette legger med andre ord kommuneplanen opp til å bevare arealene til rekreasjonsmuligheter både for lokalbefolkningen, men også tilreisende.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon «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.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Søker argumenterer bl.a. med følgende:

«*Området har tinglyste rettigheter og fyllingen/ sjøtomten har benevnelsen «Notodden». Avtale og bruk har vært siden 1985. Anlegget har en molo med etablert kai siden 1985 og i tillegg er der etablert et*

småbåtanlegg med liten molo og flytebrygger. Hovedbruken av moloen og kai har vært næringsbasert i alle år og har siden 2004 vært havn for tråleren Ketlin. (…)

Hvis det i gjeldende søknad ikke finnes anledning for dispensasjon fra formålet så vil det medføre at rederiet må flytte havn og da blir det også annen kommune. (…)

Området er over 24 daa., hvor bare ca. 4daa. er utfylt i dag. Det vil si at for at området skal kunne brukes til Campingvogn oppstilling så er det betydelige m3 som må tilføres. Mao. så er en utvidelse av eksisterende molo helt i tråd med hva som må til for at formålet kan brukes som beskrevet. Pkt. 2 gir også mulighet til egenbestemt utnyttelse av området så det lille bidraget er også innenfor. Det må ikke komme opp ei stor fylling for mage campingvogner med en gang.

Vi kan være enige om at vi søker en utfylling med bakgrunn i å bevare nåværende bruk som havn for tråler og småbåter, noe som ikke er åpnet for i gjeldende arealplan. Så ut fra PBL 19-2 vil følgende være grunnlag for dispensasjonen:

1. Konklusjon: Ut fra ovenfor redegjørelse og forståelse av arealplanen og den bestemmelser så vil ikke tiltaket tilsidesette formålet i det hele tatt. Tiltaket er helt i tråd med hva som må til for at området skal kunne brukes til fremtidig Campingvognoppstilling. (…)»

Som det også kommer frem av redegjørelse til ansvarlig søker vil en videreutvikling av kaiområdet som tilpasset denne virksomheten legge til rette for en fremtidig og bestandig plassering. Arealene vil ta opp plass som er i strid med formålet. Som det også kommer frem i tidligere dispensasjonsargumentasjoner vil de arealene som er tenkt tilpasset Ketlin AS gjerdes inn og sikres mot at uvedkommende får tilgang til å ferdes i de omsøkte arealer. Tiltaket vil med dette fremme en ytterligere privatisering av arealene og hindre fri ferdsel i strandsonen for fritids-, rekreasjons og turisthensyn.

Ansvarlig søker argumenterer i sin søknad om dispensasjon for at de arealene som er avsatt til fritids- og turistformål krever betydelige større oppfyllinger enn det omsøkte tiltak legger til rette for. I dette må det påpekes at kommuneplanenes bestemmelse tillater oppstillingsplass for campingvogner. Utfyllinger i sjøen, og eventuell annen type infrastruktur for å legge til rette for å utvide landarealene er likevel søknadspliktige, og må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Videre er det viktig å presisere at bestemmelsens hensikt er at dedikerte områder ønskes tilrettelagt til fritidsaktivitet og turistformål.

På den andre siden må det tillegges betydelig vekt at tiltaket gjennomføres av sikkerhetsmessige årsaker, tiltakets mindre omfang ved et allerede etablert anlegg for tråleren siden 2004. Det er også av betydning at det ikke har innkommet direkte negative innspill fra berørte myndigheter som har fått saken på høring.

Administrasjonen finner ikke at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er i hovedsak planfaglige og samfunnsmessige hensyn, og hensyn knyttet til arealdisponering som skal tillegges vekt, og som skal avveies når det er snakk om fordeler og ulemper.

Søker argumenterer bl.a. med følgende:

«Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for de forhold som skal vektlegges spesielt etter§19-2. Sikkerheten blir bare styrket gjennom utvidelsen, tilgjengeligheten blir heller ikke noe redusert, heller bare forbedret ut fra fremtidig arealbruk. I tillegg så vil en dispensering for formålet for tiltaket bare ha en stor betydning for rederiet, de ansatte og for kommunen for det å ha en solid bedrift registrert i sortland.»

Ulempen ved å gi dispensasjon vil være at en privat næringsaktør tar opp ytterligere arealer som opprinnelig er avsatt til offentlig rekreasjonsmuligheter. Som tidligere nevnt vil en privatisering av disse

arealene medføre en økt privatisering som vanskeligstiller gjennomføring av fremtidig avsatt formålsarealer. I bestemmelsen er det også lagt opp til turister og andre tilreisende får mulighet til å overnatte innenfor avsatt område uten å bli forstyrret av, eller føle at de forstyrrer, andre aktører eller privatpersoner som ikke er tilknyttet et slikt formål.

Fordelen ved at dispensasjonssøknaden innvilges vil være at Ketlin AS vil kunne få lagt til rette en større, og mer skjermet fortøyning av fartøyet.

Likelydende som ved dispensasjonsvurderingene ovenfor, er fordelene med tiltaket av sikkerhetsmessige årsaker under force majeure og en fortsatt nyttig bruk av «ferdig» etablert område til næringsaktiviteten som har pågått i området siden 2004. Likeså taler tidsfaktoren for at de private interesser ikke blir unødig skadelidende ved å avvente ev. planendring, når Kystsoneplanen åpner for å akseptere mindre tiltak som omsøkt og ovenstående vurderinger tilsier at reguleringsbehovet for området er lite.

Administrasjonen finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

En dispensasjon skal heller ikke medføre uheldig presedens for lignende saker i fremtiden. Presedens er ikke noe som følger automatisk selv om det foreligger lignende saker fra tidligere, og dispensasjonen gjelder bare det tiltaket det er gitt dispensasjon for. Det er lite sannsynlig at lignende tiltak vil fremmes i fremtiden for et «ferdig» etablert område som i denne saken. Administrasjonen finner ikke at innvilgelse av dispensasjon i foreliggende sak vil medføre presedens.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt, og at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.8 fritids- og turistformål kan innvilges.

Administrasjonens anbefaling:
Administrasjon anbefaler at omsøkte dispensasjoner innvilges.

Ingen har imidlertid krav på å få dispensasjon. Avslag på dispensasjonssøknadene kan gis selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede. Kommunen må da ha saklig grunn for avslaget. En begrunnelse kan for eksempel være at den fastsatte arealbruken for området gjennom Kystsoneplan og Kommuneplanens arealdel fortsatt er ønsket og skal tilstrebes gjennomført, eller at Kystsoneplanen vedtatt i 2023 ikke skal undergraves som styringsverktøy allerede.

Personalmessige forhold:
Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske forhold:

Tiltakshaver mener rederiet må flyttes ut av kommunen dersom ønskede dispensasjoner ikke gis. Administrasjonen er ikke kjent med at et slikt utfall av saken vil føre til direkte økonomiske konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse vurderinger:
Ikke relevant i denne sammenheng.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger:

Tiltaket vil kunne medføre konsekvenser for de omkringliggende akvakulturanleggene i området, og kan påvirke det marine miljøet i tiltaksområdet med forstyrrelser og partikkelspredning. Det er derfor stilt dispensasjonsvilkår i samråd med Fiskeridirektoratet om at Eidsfjord Sjøfarm AS må kontaktes i forhold til plan for prosjektet, slik at eventuell risiko avklares og nødvendig beredskap kan iverksettes på forhånd.

Vedlegg:
Supplering av søknad Gbnr. 40/111
2_KORR_Dispensasjonssoeknad_0_Dispensasjonf fra Kystsoneplan, Arealplan og PBL §1.8.pdf
2_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning.pdf
3_TEGN_TegningNyttSnitt_Tverprofil.pdf
Kulturminnefaglig uttalelse - Utfylling i sjø - Ketlin AS- Nusfjord - Kjennstrandbukta - Sortland kommune
Uttalelse til søknad om utvidet fylling i sjø Kjennstrandbukta gnr40 bnr7 mfl -Sortland kommune
Søknad om tillatelse i ett trinn
2___Sendimentsprøver.pdf
16_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Uttalelse til søknad om utvidet fylling i sjø Kjennstrandbukta gnr40 bnr7 mfl -Sortland kommune.pdf
17_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Uttalelse - Søknad om u tfylling i sjø Kjennstrandbukta - Sortland.pdf
18_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Svar på nabovarsel - gnr 52 bnr 12 - Øksnes kommune.pdf
19_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_SKM_C300i23062315130.pdf
20_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Marinarkeologisk vurdering Søknad om utfylling i sjø Kjennstrandbukta, Sortland kommune.DOCX
21_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Kulturminnefaglig uttalelse - Utfylling i sjø - Ketlin AS- Nusfjord - Kjennstrandbukta - Sortland kommune.pdf
22_KORR_Annet_SV_ Ketlin prøvetakning - Enkelt notatform på mail.pdf
2_KORR_Annet_0_Dispensasjonf fra Kystsoneplan og PBL 2.pdf
4_KORR_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjonf fra Kystsoneplan og PBL.pdf