TaRe AS

v/ Knut-Are Ellingsen

Sortland kommune 20.06.2024

v/ Roger Bjørvik

Dispensasjonssøknad ihht. gjeldende planverk og PBL.

1. Dispensasjon fra kystsoneplan

Opprinnelig søknad ble sendt til Statsforvalter, høringsinstanser og naboer i begynnelsen av mai 2023. Søknad ble også sendt SK, selv om ikke Statsforvalter hadde behandlet søknaden, i juli 2023. Nå ca. ett år etter at søknader er sendt Statsforvalter så blir det avklart at det ble vedtatt en ny overordnet plan som erstatter arealplan i området for gjeldende tiltak. Den nye kystsoneplan er vedtatt i juni 2023. Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding om dette eller på annen måte vært informert om denne planen på et tidligere tidspunkt. Gjeldende planer burde være ajourført f.eks. i Kommunekart, sammen med andre gjeldende planer.

Vi ser jo også i veileder til Dispensasjoner at søknad om fylling i sjø skal først sendes kommunen for behandling etter PBL. Dette er ikke i tråd med hva Sortland kommune har uttalt i tidligere utfyllingssaker. Her har vi fått beskjed om slike saker må behandles av Statsforvalter først. Hadde vi fulgt veiledning så hadde SK fått søknaden i hende i starten av Mai, i stedet for at den ble sendt Statsforvalter.

5.7.1 Mudring, dumping og utfylling i sjø

Mudring (herunder sprenging), dumping og utfylling i sjø vil som regel kreve tillatelse etter forurensningsregelverket. Det må søkes særskilt til Fylkesmannen om dette. Nærmere informasjon, veileder og søknadsskjema finnes på Fylkesmannens nettside. Søknad sendes først til kommunen som skal vurdere tiltaket etter pbl.. Den delen av tiltaket som eventuelt finner sted over strandlinja vil kunne betinge dispensasjon fra pbl. § 1-8 annet ledd.

Forhold opplistet ovenfor medfører at vi nå må søke om dispensasjon fra ny kystsoneplan da den nye planen har regler med forbud mot utfylling i sjø i aktuelle område. Samtidig så gjelder vedtatt arealplan for kommunen og her er gjeldende areal avsatt til **Turisme og fritid**.

Planens hensikt:
«Kystsoneplanen angir hvordan sjøarealene skal brukes og vernes, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene».

§4.2 **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Hovedformålet) – V**
Sjøarealer om er merket med påskrift V er allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.

b) Utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt. Flytebrygger som ligger i sammenheng med vedtatte utbyggingsformål som grenser til sjø, kan etableres. Mindre tiltak i sjø, tilknyttet naturbasert reiseliv og gårdsturisme / turisme som badstuer, grillhytter, badestamper og andre mindre tiltak kan som hovedregel aksepteres.

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

Vi viser her at 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. Er først værfenomen oppstått så er det ingen mulighet å flytte båten og man kan bare sitte å se og håpe på det beste. For ca. 2 år siden holdt det på å gå riktig galt og det ble påført en del skader på anlegget. I samme anlegget er det også et 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 § 4.2, b), anser vi tiltaket for også være i tråd med formålet i paragrafen.

For tiltakshaver vil et havari få store økonomiske konsekvenser og han ønsker nå å få etablert en liten forlengelse av molo for å medvirke til at bølgepåvirkningen blir redusert betraktelig. Tiltakshaver er meget frustrert over den lange saksbehandlingstiden og at ikke denne mangel i søknad er fremkommet på et tidligere tidspunkt i prosessen.

Det søkes nå om dispensasjon fra kystsoneplanens regel om forbud mot fylling i sjø. Det søkes også om fritak for regel om at slik tiltak skal følge en foregående reguleringsplan. En slik plan 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.

Konklusjon ihht. PBL §19-2 pkt:

- 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. Utvidelse av molo kan vi vanskelig se har noen negativ konsekvens for arealets formål avsatt i arealplanen.
- 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 ikke er avsatt til formålet i arealplanen.
  Tiltaket har stor sikkerhetsmessig betydning for tiltakshaver og øvrige brukere av anlegget. En fremtidig satsing i forhold til avsatt formål i arealplan vil utvilsom dra nytte av tiltaket.

2. Dispensasjon fra PBL § 1.8.

I 100-metersbeltet langs sjøen er det forbud mot bygging, fradelinger og andre tiltak

Det fremgår av pbl. § 1-8 annet ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen er forbud mot alle tiltak definert i pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer og fradelinger ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova. Forbudet gjelder oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Videre omfatter forbudet annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

5.2 Bakgrunn for forbudet

Motivene bak forbudet går frem av forarbeidene til pbl., Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 30; «Forbudet markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner.»
Videre i forarbeidene, på side 243, er det presisert at «[d]et er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

5.7 Hva med terrenginngrep over og under vann?

Forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet gjelder fra strandlinja ved alminnelig høyvann og 100meter opp på land målt i horisontalplanet. Dette innebærer at terrenginngrep som i sin helhet finner sted under vann ikke er omfattet av forbudet i 100-metersbeltet i pbl. § 1-8 annet ledd. Tiltak i sjø vil likevel i mange tilfeller kreve dispensasjon fra kommuneplan eller reguleringsplan. Som presisert i punkt 3.2 skal slike saker ikke sendes til Fylkesmannen for forhåndsuttalelse etter pbl.

5.7.1 Mudring, dumping og utfylling i sjø

Mudring (herunder sprenging), dumping og utfylling i sjø vil som regel kreve tillatelse etter forurensningsregelverket. Det må søkes særskilt til Fylkesmannen om dette. Nærmere informasjon, veileder og søknadsskjema finnes på Fylkesmannens nettside. Søknad sendes først til kommunen som skal vurdere tiltaket etter pbl.. Den delen av tiltaket som eventuelt finner sted over strandlinja vil kunne betinge dispensasjon fra pbl. § 1-8 annet ledd.

Det ble i utgangspunktet ikke søkt om dispensasjon fra Pbl.§ 1.8 med bakgrunn i tolkningen av hvor strandsonen gikk. Ut fra hva vi har vært i stand til å finne i kommunale kart og planer så går strandlinjen innenfor dagens etablerte molo. Den eksisterende private molo, med kai og småbåthavn, har bestått i mange år og er også innbakt i tidligere planverk. Kaien er havn for en fisketråler og er også gjenstand for ferdsel til sjøs, ved en etablert småbåthavn tilknyttet moloen.

Sortland kommune har en annen oppfatning og mener at tiltaket kommer innenfor strandsonen og har vist dette ved fremlegg av et kartutsnitt. Vi har bedt om at kommunen visert til hvor i godkjente kart eller planer vi kan finne den juridiske linjen, som er beskrevet i veiledninger og lovverk. Dette har vi ikke fått svar på eller henvisning til. Heller ikke planavdelingen ved Sortland kommune har villet gi oss disse opplysninger, men bare viser til at vi må forholde oss til saksbehandler.

Da sitter vi igjen med en fortolkning og et kartutsnitt fra saksbehandler som da vil danne grunnlag for dispensasjonssøknaden.

Ut fra veileder til søknad om dispensasjon så forstår vi det dit at den delen vi må søke dispensasjon fra, er den delen som omfatter den del av fyllingen som kommer over vannstand ved normalt flomål målt på den eksisterende fyllingen. Det vil i praksis si de første 2m, målt i toppen av ny fylling.

Jeg presiserer omfanget fordi det oppfattes som vesentlig for dispensasjonen.

1.3 To vilkår må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon

Pbl. § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon. For at en dispensasjon skal kunne innvilges, må to vilkår være oppfylt:

1. *Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formåls- bestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.*
2. *I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Av lovens forarbeider, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) side 242, følger det at sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker.*

   Det går frem av pbl. § 19-2 tredje ledd at det ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hensynet bak bestemmelsen er: «*Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner.*»

1. 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. Konklusjon: Tiltaket vil ikke medføre noen begrensinger i forhold til hensynet bak bestemmelsen.
2. Ut fra pkt.1 så ser ikke vi at tiltaket vil ha noen ulemper i forhold til de punkter som skal vektlegges ihht. PBL §19-2. Landskapet og tilgjengeligheten vil ikke bli berørt på en måte som forringer kvaliteten på området. 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.
   Konklusjon: Fordelen er klart større en ulempen ved tiltaket.

3. Dispensasjon fra arealplanen.

PBL § 11-7.Arealformål i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.

Arealformål:

1. *Bebyggelse og anlegg.*
   Underformål:
   boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

Kommuneplanens arealdel har avsatt gjeldende område for tiltaket til:

§ 2.8 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

1. Innenfor området tillates oppstillingsplass for campingvogner med tilhørende sanitæranlegg, spikertelt, strøm etc.
2. Det settes ingen øvrige begrensninger for utnyttelsesgraden innenfor disse områdene.

Videre så er noen spesifikke områder beskrevet med spesifikke tillatelser.

I FT11, FT71, FT72 og FT73 tillates oppført naust og småbåtanlegg. FT72 kan tilrettelegges for utleievirksomhet med rorbuer. Områdene kan ikke benyttes til oppføring av bolig eller fritidsbolig. Samlet utnyttelsesgrad for nevnte områder settes til 40% BYA.

Følgende eksisterende områder avsettes til formålet		***Krav om regulering***
FT11	*Kvassneset*	*Nei*
FT74	*Røkenes (Godfjorden)*	*Nei*
FT75	*Røkenes (gamle skolen)*	*Nei*
FT	*Blokken (ved samfunnshuset)*	*Nei*
FT21	*Prestdalen (Turlagsstua)*	*Nei*
FT71	*Hognfjord*	*Nei*
FT72	*Stamnes*	*Nei*
FT73	*Hognfjord*	*Nei*

Området gjelder Kjennstrandbukta på Holmstad. Her blir det sagt at søknaden ikke er i tråd med formålet. I kommunedelplanen er arealbruk definert til Fritids- og turismeformål. Status er framtidig.

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. Området ble overtatt i 2004 av Svein Vollen reder for tråleren Ketlin.

For Svein Vollen, og eiere av arealene rundt, så er Formålet avsatt i arealplanen ukjent og uforstående. Vollen er ikke forelagt at hans virksomhet ikke er i tråd med formålet. Det som kommer som en ekstra belastning er usikkerheten med om han kan fortsette å ha rederiet registrert i Sortland. 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. I tillegg så er han innehaver av et eksisterende anlegg som har kostet betydelige beløp i opprydding og reetablering av skader fra siste storm.

Men det som også er et problem er for fremtidige tiltak. Når dette tiltaket ikke blir definert som innenfor formålet, så vil jo fremtiden være like usikker for hva som blir tillatt av tiltak. Dette vil bli kjørt sak på for å få en avklaring.

Det hevdes fra saksbehandler at tiltaket ikke er i tråd med arealplanens formål. Det vises ikke til hvorfor tiltaket ikke er i tråd med formål. Men vi kan jo forstå dette når vi ser på ordlyden i § 2.8. Hele bukten er avsatt til Fritids- og turismeformål. Og hva som tillates kommer frem i punkt 1:

1. ***Innenfor området tillates oppstillingsplass for campingvogner med tilhørende sanitæranlegg, spikertelt, strøm etc.***

Der er andre områder som også har avsatt muligheter til oppføring av Naust og småbåtanlegg, men ikke det området som faktisk har det etablert og har hatt det etablert i mange år. Når saksbehandler i øvrige tilbakemelding er nøye på ordlyden, og presiseringer, så forutsetter vi at det også er tilfelle i dette punkt og vi forholder oss til hva som er tillatt etter pkt. 1.

Ut fra dette så kan ikke vi forstå at tiltaket ikke kommer inn under fremtidig arealbruk. 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 omsøkte fylling 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.
2. 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.

Konklusjonen er at det er bare fordeler med å gi dispensasjon fra formålet.

Med hilsen

TaRe AS

Knut-Are Ellingsen