



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/8394

Dato: 08.01.2020

Byggesak - Storaunveien - gbnr. 18/39 - industribygg - Disp.kommuneplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra kommunedelplan Stadsbygd om krav om å utarbeide reguleringsplan før gjennomføring av byggetiltak for eiendommen med gbnr. 18/39.
- Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse for etablering av industribygg på ca. 430m² på eiendommen med gbnr. 18/39 som omsøkt under følgende vilkår:
 - Arbeidstilsynets samtykke:
 - Før arbeidet kan settes i gang, må Arbeidstilsynets samtykke foreligge.**
 - Støyvurdering:
 - Før arbeidet kan igangsettes, må det foreligge en vurdering av støybildet.**
 - Avkjørsel:
 - En tillatelse om utvidet bruk av avkjørsel for gbnr. 18/36 må foreligge.
 - Før tiltaket kan igangsettes, må tilkomstveien være ferdig opparbeidet på gbnr. 18/36..

Dette er en forutsetning for at det kan gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på tiltaket.

 - Veirett:
 - Det foreligger godkjent veirett over gbnr. 18/36.
 - Geoteknikk:
 - Det forutsettes at tiltaket følger de anbefalinger som foreligger i den utarbeidede rapporten fra Multiconsult, og i den forbindelse må det sendes inn en **ansvarsrett for fagområdet geoteknikk før tiltaket kan igangsettes.**

Ansvarlige søker skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d](#).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#). Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Oppsummering:

Eier av gbnr. 18/39 søker om å få kunne oppføre et lagerbygg på en allerede fradelt og etablert industriområde. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til framtidig næringsområde med krav om reguleringsplan.

Eiendommen ble fradelt som 1 av 3 eiendommer fra gbnr. 18/36 og som var fradelt og gitt byggetillatelse for et større industribygg. I ettertid ønsket tiltakshaverne å fradele og oppføre hvert sitt mindre industribygg, men at bygningsmassen totalt sett ville tilsvare den samme som tidligere.

Saken er blitt sendt på høring til overordnet myndighet, og hvor både Fylkeskommunen og Fylkesmannen kom med negative uttalelser i denne saken. Administrasjonen synes denne saken i utgangspunktet er like de 2 foregående saken, og har vurdert dette i forhold til at likebehandlingsprinsippet bør vektlegges også. De fleste momenter i denne byggesaken er identisk med byggesakene på de 2 andre industrieiendommene.

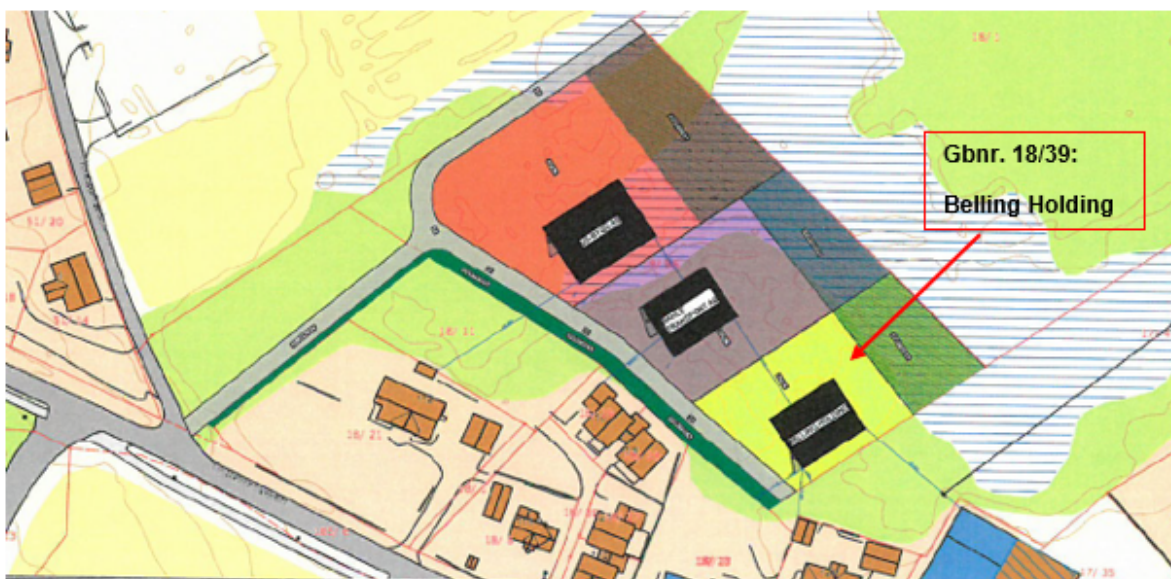
Samtidig ser også kommunen at det beste hadde vært å utarbeide en reguleringsplan for området, men i og med at de 2 andre industribyggene allerede er under oppføring, anses dette derfor ikke gjennomførbart. Det er flere forhold som har vært avgjørende i dette området, siden kommunen besluttet i sin tid å utvide helse- og omsorgstilbudet i kommunen. Flere av de berørte aktørene måtte derfor finne et nytt område hvor næringene kunne ivaretas og videreutvikle sine virksomheter.

I denne saken kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er fordelene klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon for å kunne oppføre industribygget.

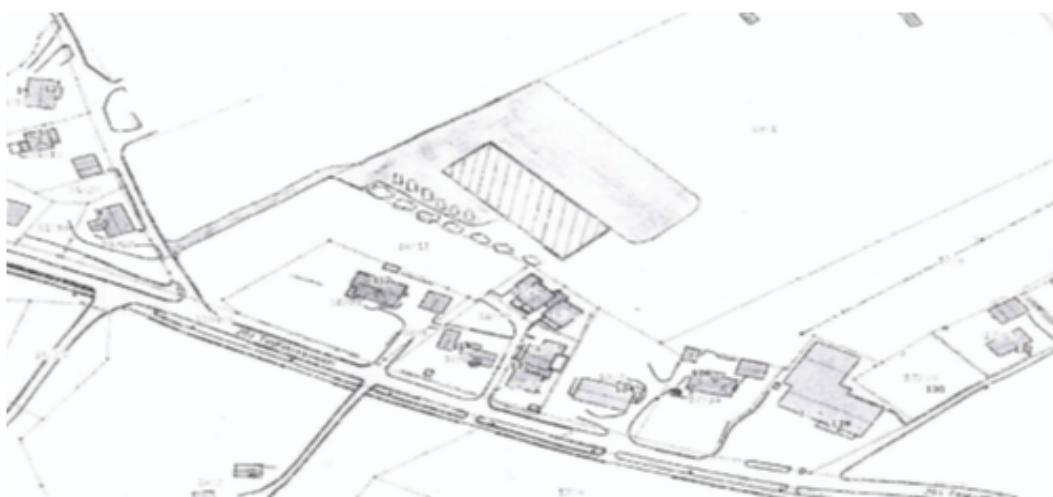
Det anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt en bygge – og dispensasjonssøknad på oppføring av næringsbygg på en fradelt eiendom på Stadsbygd. Eiendommen ble i sin tid fradelt fra gbnr. 18/1 og videre fra 18/16, og ligger nord for Teglverksveien. I overordnet plan er eiendommen avsatt til framtidig næringsområde. Søknaden inneholder dispensasjon fra bestemmelsen i kommunedelplanen om krav til reguleringsplan, samt dispensasjon fra avsatte formål jfr. plan- og bygningsloven §19-1. Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket vil være av stor betydning for både å kunne ivareta og videreutvikle 10-12 arbeidsplasser.



Kartet viser eiendommens beliggenhet, atkomst til eiendommen og grunnflata på omsøkt lagerbygg.



Rissa kommune fattet vedtak i fradelingen av næringsareal på eiendommen gbnr. 18/1/ og 51/1. (saksnr.DS 58/17).

Det ble gitt dispensasjon for å kunne oppføre et industribygg på ca. 1200m² på eiendommen gbnr. 18/36 i 2018. Dette tiltaket ble ikke gjennomført, og i 2019 ble gjennomført en oppdeling av eiendommen. Det ble i etterkant av fradelingen etablert 3 nye eiendommer ut ifra gbnr.18/36, og hvor disse ble gbnr. 18/37, gbnr. 18/38 og gbnr. 18/39.

- **27.03.19** mottok kommunen første bygge- og dispensasjonssøknad på å oppføre et industribygg 432m² på eiendommen med gbnr. 18/37. Saken ble sendt på høring til berørte myndigheter, uten at det forelå merknader i saken. Det ble fattet et vedtak 14.06.19 for å kunne oppføre bygget som omsøkt.
- **11.04.19** mottok kommunen andre bygge- og dispensasjonssøknad på å oppføring av industribygg ca.430m² på eiendommen med gbnr. 18/38. Denne saken ble også sendt på høring til berørte myndigheter, uten at det forelå merknader i saken. Det ble fattet et vedtak 04.07.19 for å kunne oppføre bygget som omsøkt.
- **04.11.19** mottok kommune tredje og siste bygge- og dispensasjonssøknad på å oppføring av industribygg ca.320m² på eiendommen med gbnr. 18/39. Denne saken ble også sendt på høring til berørte myndigheter, og hvor det nå har kommet merknader fra både Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

I forbindelse med oversendelse av saken for høring til berørte myndigheter, gjorde kommunen en grundig redegjørelse, da sakens karakter kan virke noe uoversiktlig. Det ble allerede i første oversendelsesbrevet antydnet at det ville komme bygninger på alle de 3 fradelte eiendommene.



Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Statens Vegvesen og NVE for uttalelse. Disse er vedlagt i sin helhet.

Trøndelag Fylkeskommune:

- De anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkte tiltak, da dette vil kunne legge føringer i forkant av et eventuelt reguleringsplanarbeid som skal ha som mål å få den best mulige arealbruken totalt sett etter en samordna avveining av de ulike interesser.

Fylkesmannen i Trøndelag:

- Ved å dispensere fra plankravet, er det ikke lenger gitt at nødvendige utredninger og hensyn som er viktig ut ifra regionale og nasjonale interesser blir ivaretatt. Videre mener de at utbyggingen begynner å nå et såpass stort omfang at de ikke lenger kan si om det er forsvarlig med tanke på støy, støv, trafiksikkerhet og andre utslippsrelaterte temaer. De fraråder at det gis dispensasjon og de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Statens Vegvesen:

- Ingen merknader, men minner om at det må søkes om utvidet bruk av avkjørselen inn til gbnr. 18/36.

NVE:

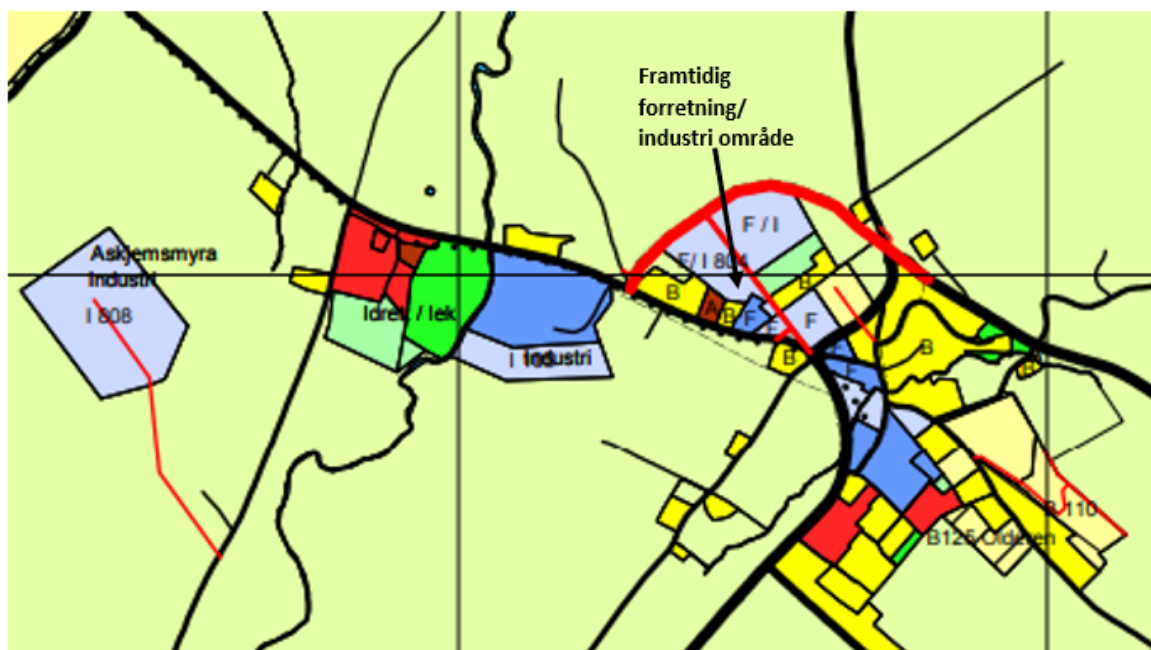
- Ingen merknader, men anbefaler at rapporten som foreligger fra Multiconsult og dens anbefalinger i forhold til lokalstabilitet som et vilkår i en eventuell tillatelse.

Vurdering

Det ble i 2018 gitt dispensasjon for å kunne etablere et større industribygg på dette området. Situasjonen ble i ettertid noe endret, og det ble gjort en fradeling innenfor eiendom for å kunne etablere 3 nye eiendommer.

Etter kommunens vurdering taler tidligere næringsvirksomheter i området for å kunne gi dispensasjon i denne saken. Både gartneri og restaurant har vært etablert i området, og hvor slike virksomheter antas å medføre store kundetilstrømming i perioder, uten at kommunen har registrert noe negativ erfaring knyttet til dette. Det omsøkte tiltaket vurderes å medføre mindre trafikk enn tidligere næringsvirksomheter.

Man er av den oppfatning at saken ikke blir vesentlig forandret i forhold til tidligere dispensasjonssak, men i og med at det ble foretatt en fradeling vurderte man at saken måtte behandles på nytt. Det totale volumet anslås ikke å bli vesentlig større enn allerede gitte tillatelse.



Utsnitt av gjeldende kommunedelplan Stadsbygd. Eiendommen/lagerbyggets beliggenhet er markert med pil.

Det anses som særdeles viktig å både støtte og videreutvikle eksisterende næringsliv i kommunen, noe som også er i tråd med kommunens samfunnsplan. Dette både for å sikre videre eksistens, men også muligheten for å kunne ekspandere.

Naturmangfold:

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres i denne saken:

- **Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)**
Kommunen har gjennomført søk i Naturbase. Naturbase viser observasjon av flere ulike fugleart i området. Det er registrert stær, taksvale, gulvspurv, bjørkefink, gråsisk, dvergspett og gråtrost i området. Fuglearten gråtrost er kategorisert som særlig stor forvaltningsinteresse. Det vurderes ikke at tiltaket vil påvirke fuglenes leveområder. Eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes å være tilstrekkelig for å kunne vurdere søknaden.
- **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**
Føre-var-prinsippet vurderes ikke å komme til anvendelse i saken.
- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**
Nærområdet framstår som utbygd, både ved bolig- og næringsbebyggelse samt dyrkajord, og kommunen vurderer at det omsøkte tiltaket ikke fører til belastning på særlige økosystemer. Dette prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse i denne saken.
- **Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**
Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.
- **Naturmangfoldlovens §12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**
Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.
Det omsøkte tiltaket vurderes å ikke være avgjørende for observerte fugleart utbredelse eller mulighet for hekking. Kommunen mener det er andre forhold som eventuelt virker negativt på fugleartenes utbredelse og mulighet for hekking på Stadsbygd.

Samfunnssikkerhet:

Området ligger under marin grense og skredfare kan derfor ikke utelukkes. I tillegg ligger tomte i og ved et område med tykke havavsetninger, samt myr og torv. Tidligere kartlegginger viser at det foreligger faresone for kvikkleireskred ca. 130m mot nordvest. Det foreligger en geoteknisk vurdering i tidligere sak, hvor man anså den gangen at det planlagte tiltak ikke ville utgjøre særskilt fare for utløsning av områdeskred fra tomte. Man konkluderte med at tiltaksområder for gbnr. 18/36 ikke ligger innenfor løsne- og utløpsområder. En sluttkommentar i rapporten, viser en anbefaling om geoteknisk detaljprosjektering blir gjennomført for blant annet massutskiftning, tilkomstveg, graving for stabile graveskråninger, fundamenteringsnivå for bygninger- setninger, oppfyllinger og nødvendig areal for eventuell byggegrop.

Dispensasjon

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

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 dispensasjonssøknad.

Hensyn til kommunedelplan, delplan Stadsbygd:

Kommunen er av den oppfatning at utarbeidelse av en reguleringsplan innenfor dette området, ville ha vært i utgangspunktet den mest «vanlige» prosessen. Men i denne saken er man av den oppfatning at det er flere faktorer som har vært avgjørende.

Kommunen mener at tidligere behandlede saker i nærområdet, har på en måte «åpnet» opp for at man har kunnet dispensere fra plankravet gjennom fradelingsakene og videre i etablering av ulike næringsbygg.

Kommunen legger vekt på at dette området er avsatt til fremtidig næringsområde, og i så måte i tråd med planen. Et krav om å etablere en reguleringsplan for dette området, anses i denne saken for å ikke være hensiktsmessig. Det beror på at det allerede er gitt dispensasjon i området og dermed er situasjonen i utgangspunktet heller ikke en ny eller ukjent situasjon.

Kommunen mener saken gjelder en viktig samfunnsinteresse, og at fordelene ved å tillate gjennomføring av tiltaket uten at det utarbeides reguleringsplan samlet sett er større enn ulempene. I tillegg er det allerede både gitt dispensasjon og tillatelse til oppføring av lignende industribygg med vilkår på naboeiendommen, som taler for å kunne gi dispensasjon også i denne saken. Man anser området som allerede bebygd, og dagens situasjon vurderes derfor ikke å bli vesentlig endret. Man anser det «totale» beslaget på arealet som det samme i forhold til det som allerede er blitt gitt byggetillatelse til (gbnr. 18/36).

Fordeler/Ulemper:

I henhold til plan- og bygningsloven §19-2 må begge vilkår (Vesentlig tilsidesatt) og (Overvekt av fordeler) være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Planen blir hverken vesentlig tilsidesatt, da det allerede er gitt tillatelse for oppføring av industribygg på naboeiendommene, samt at formålet anses å være i tråd med planlagte tiltak. Fordelene anses også for å være klart større, da det anses som gunstig å kunne oppføre et industribygg i et etablert industriområde.

Etter en samlet vurdering, kommer man fram til at fordelene er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon vurderes å være tilstede.