

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

BYGGESAK - GBNR. 18/36 - MYRA AS - NYTT BYGG PÅ PARKERINGSPLASS- DISP. FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN

Vedlegg

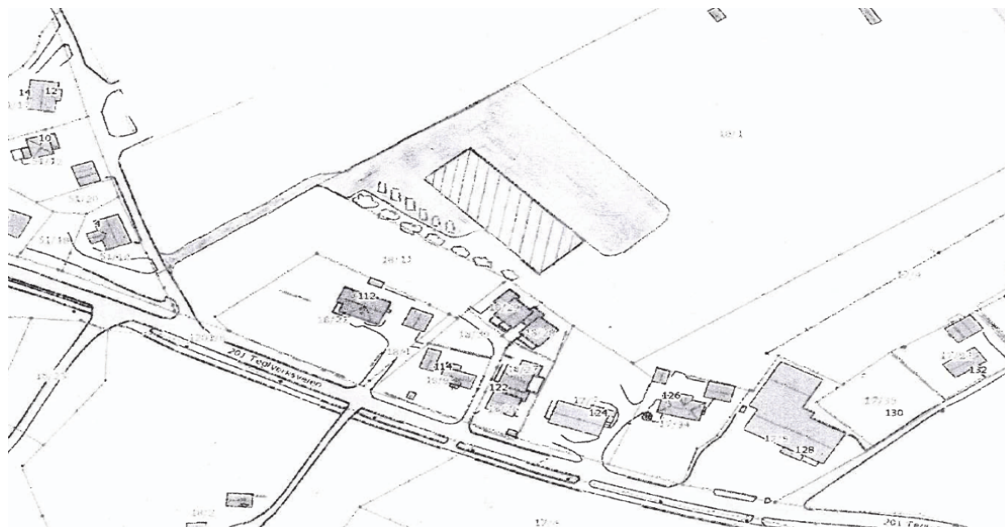
- 1 18_36_ brev vedr. næringsbygg for bedriftene Dahle Transport og VS Bygg
- 2 18_36_ dispensasjonssøknad
- 3 Myra AS - gbnr. 18_36_ nytt bygg på parkeringsplass _ Dispensasjon_ Statens vegvesen
- 4 Myra AS - gbnr. 18_36_ nytt bygg på parkeringsplass _ uttalelse Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- 5 Myra AS - gbnr. 18_36_ nytt bygg på parkeringsplass _ uttalelse NVE
- 6 Myra AS - gbnr. 18_36_ nytt bygg på parkeringsplass _ uttalelse Statens vegvesen

Sakens bakgrunn og innhold:

Indre Fosen kommune har mottatt en søknad om oppføring av næringsbygg på en fradelt eiendom på Stadsbygda. Eiendommen er fradelt Kasseth gbnr 18/1, og ligger nord for Teglverksveien.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til framtidig næringsområde i gjeldende kommunedelplan for Stadsbygd, Rissa kommune. Søknaden inneholder dispensasjon fra bestemmelsen i kommunedelplanen om krav til reguleringsplan jfr. plan- og bygningsloven §19-1, før utbygging kan skje.

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



Figur 1. Skisse som viser eiendommens beliggenhet, atkomst til eiendommen og grunnflata på omsøkt lagerbygg.

Begrunnelse for dispensasjon fra plankravet: (utdrag fra søknaden)

«Tiltaket vil være en viktig årsak til å kunne ta vare på og videreutvikle 15-20 arbeidsplasser dersom det vil kunne bli realiserbart. Det er i så henseende et moment som vil være av stor betydning for at fordelene er vesentlig større enn ulempene ift dispensasjonen.» (Dispensasjonssøknaden er vedlagt i sin helhet).

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er forelagt NVE, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen for uttalelse. Under er hovedinnholdet i uttalelsene kommunen har mottatt, gjengitt.

NVE:

Geoteknikk og skredfare

Det omsøkte tiltaket ligger på tykke marine avsetninger, og i nærheten av Kvikkleiresone 937-Storaunet- Skei. Det skal gjøres oppmerksom på at det også kan finnes skredfarlige kvikkleireområder også utenfor de angitte faresonene. Faresonene er resultat av en regional kartlegging og har først og fremst hatt som mål å lokalisere og klassifisere områder hvor det kan være fare for store skred. Det er derfor alltid nødvendig at forekomster av kvikkleire kartlegges og skredfare vurderes ved inngrep i områder med marin leire. Dersom kvikkleire blir påvist og topografien tilsier at skredfare kan være tilstede, anbefales at de samme krav legges til grunn for den geotekniske prosjekteringen som ved byggevirksomhet innenfor faresoner. For mer informasjon om hvordan ivareta hensyn til fare for kvikkleireskred viser vi til NVE-veileder 7/2014. Vi minner om tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. PBL § 29-5 og TEK 17 og kommunens ansvar for å påse at dette er ivare tatt jf. PBL § 28-1.

Statens vegvesen:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, til å fradele et LNF-område og endre formålet til næring. I kommunedelplan for Stadsbygd er området avsatt til fremtidig forretningsområde. Statens vegvesen savner en vurdering av trafikken ut og inn til området, om det blir omregulert til næring og en vurdering av om denne typen næring er riktig å plassere her.

Adkomstveg inn til området vil være privat veg. Statens vegvesen minner om at tiltakshaver her må søke om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 201.

Vi har ingen andre merknader til at det gis dispensasjon til fradeling av eiendommen.

Fylkesmannen:

Fylkesmannen viser til kommunedelplan for Stadsbygd 2010-2021 hvor omsøkte område er avsatt til fremtidig forretnings-/Industriområde. Området er således delvis klarert til utbygging. Omsøkte tiltak er innenfor reguleringsplan 19831010: Valsaområdet, dette er en relativt gammel reguleringsplan som ikke gjenspeiler kommunedelplanen. Fylkesmannen vurderer at det er arealformål i kommunedelplanen som er førende for omsøkte område. Det er relativt tett og nær bebyggelse sør for omsøkte tiltak. Fylkesmannen vurderer konfliktpotensialet mellom eksisterende boligområde og omsøkte tiltak som høy. Det vurderes som uheldig at det etableres industribygg på området gjennom dispensasjonsvedtak uten at det gjøres vurderinger til avbøtende tiltak.

Generelt:

Etter plan- og bygningsloven § 12-1 skal kommunestyret sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Fylkesmannen vurderer at omsøkte tiltak bør sees i sammenheng med intensjonene til kommunedelplanen som legger viktige føringer for området. Med en god prosess kan en reguleringsplan ivareta flere interesser og være et nyttig verktøy for både

samfunn- og næringsutvikling. Fylkesmannen ber kommunen vurdere dette i videre behandling av saken.

Samfunnsikkerhet

Tiltaket ligger inntil/på kvikkleiresone 937-Storaunet/Skei. I denne saken forutsetter vi at kommunen rådfører seg med NVE og at deres retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i saken.

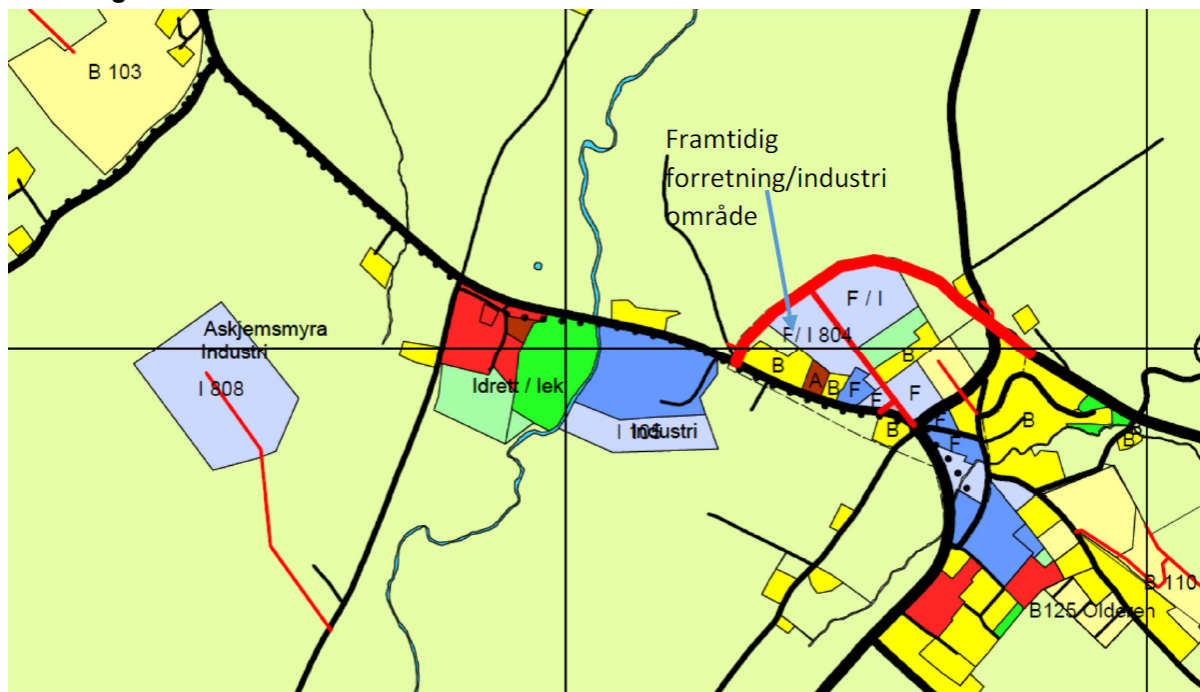
Konklusjon

Fylkesmannen viser til ovenfornevnte merknader og fraråder at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Saken er også forelagt Sør-Trøndelag fylkeskommune. Det søkes om dispensasjon fra krav til regulering før utbygging og oppføring av næringsbygg eiendommen 18/1 og 51/1. En reguleringsplan skal ta sikte på å få den best mulig arealbruk totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser. Ved utbygging som omsøkt kan det føre til uheldige føringer for resten av næringsutbyggingen i området. Ut fra overnevnte fraråder fylkeskommunen omsøkte tiltak. Så vidt fylkeskommunen kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Vurdering:



Figur 2. Utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Stadsbygd. Eiendommens/lagerbyggets beliggenhet er markert med pil.

Området som tiltaket søkes plassert, er avsatt til fremtidig næringsområde i kommunedelplanen for Stadsbygd. Tiltaket anses å være i tråd med gjeldene kommunedelplan. Det har i området tidligere vært drevet næring ved gartneri og restaurant (se bilder under):



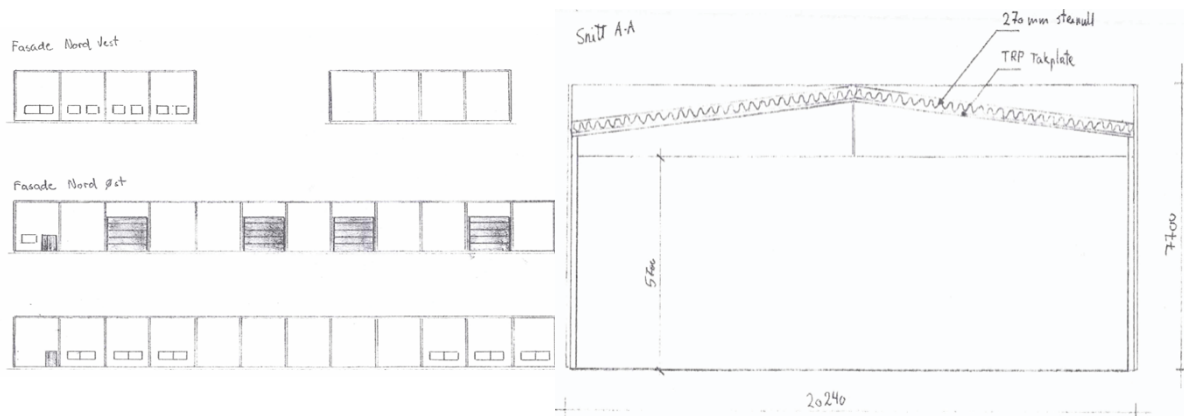
Figur 3. Flybilde fra området. Bildet til venstre er fra 2006. Bildet til høyre er fra 2009. I 2006 var det gartneri/hagesenter i drift. Det samme i 2009, og da var det også en restaurant i drift i området.

Etter kommunens vurdering taler tidligere næringsvirksomhet i området for å gi å gi dispensasjon fra bestemmelsen om at det skal utarbeides reguleringsplan før det gjennomføres byggetiltak i området. Både gartneri/hagesenter og restaurant er virksomheter med mye kundetilstrømming i perioder, og kommunen har ikke registrert negative erfaringer knyttet til disse virksomhetene. Omsøkte tiltak er et lagerbygg for transportbedrift, og kommunen vurderer at denne bedriften vil føre til mindre trafikk enn tidligere næring i området, men trolig spredt jevnt utover året. M.a.o. lavere døgnbelastning enn typisk sesongpreget gartneri/hagesenter, men trafikken fordeles jevnere utover året. Total trafikkbelastning vil kanskje være omtrent det samme.

Det er gitt dispensasjon fra Statens vegvesen til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel (se figur 1.) som avkjørsel fra fylkesvegen og inn til området. Faren for konflikt mellom eksisterende boligområde og det omsøkte tiltaket vil alltid være til stede, men med tanke på at området tidligere har hatt næringsvirksomhet med forholdsvis mye kundebesøk og trafikk, så vurderes dette som tilstrekkelig grunnlag for å kunne være positiv til tiltaket.

Eiendommen som tiltakssøker disponerer til sin næringsvirksomhet i dag, har kommunen vedtatt å bli bruke i forbindelse med utvidelse helse- og omsorgstilbudet i kommunen (bygging av 40 nye omsorgsboliger på Stadsbygd). Tiltakssøker har derfor blitt nødt til å finne et område hvor næringen kan fortsette og samtidig også ha muligheten til å kunne ekspandere. Indre Fosen kommune har derfor lagt vekt på å bidra til å hjelpe bedriften til å finne et nytt område den kan etablere seg på. Kommunen vurderer denne saken som viktig for at bedriften fortsatt skal eksistere og utvikle seg framover. I kommunens samfunnsplan er støtte og videreutvikling av eksisterende næringsliv pekt på som et viktig tiltak.

Dispensasjonssøknaden inneholder en enkel skisse av det planlagte bygget. Byggets størrelse vil være på ca. 20x60m og en mønehøyde på ca. 7,7m. Grunnflaten vil være på ca. 1200m² BYA og vil inneholde bl.a. kontor, wc, personalrom og lager/garasje.



Samfunnssikkerhet:

Det omsøkte tiltaket ligger i et område med tykke marine avsetninger, og i nærheten av kvikkleiresonen 937- Storaunet/Skei. Det vil alltid være en viss fare for at det kan være skredfarlige kvikkleireområder også utenfor de angitte faresonene. I Storaunet/Skei-området har NVE gjort undersøkelser tidligere. Det er ikke gjort undersøkelser eller vurderinger i omsøkt område, kun i det nærliggende området. Tiltakshaver må derfor sørge for å få utført en geoteknisk vurdering av tiltaket for å dokumentere sikkerheten iht TEK17.

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 fire enkeltobservasjoner av fuglearter i området. To arter av særlig stor forvaltningsinteresse (bjørkfink og gråtrost), og to arter av stor forvaltningsinteresse (stær og taksvale). Det er ikke gjennomført registrering av naturmangfold i området. Med bakgrunn i tiltakets størrelse, vurderes eksisterende kunnskapsgrunnlag likevel som 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 de observerte fugleartenes utbredelse eller mulighet for hekking. Kommunen mener det er andre forhold som eventuelt virker negativt på disse fugleartenes utbredelse og mulighet for hekking på Stadsbygd.

Oppsummering:

Myra AS søker om dispensasjon fra kravet i kommunedelplan Stadsbygd om å utarbeide reguleringsplan før det gjennomføres byggetiltak.

Kommunen legger vekt på at det har vært næringsvirksomhet med forholdsvis høy besøksintensitet i området tidligere. Denne saken skaper derfor ikke en ny eller ukjent situasjon for nærområdet. Kommunen legger også vekt på at bedriften trenger ny lokalisering forholdsvis raskt fordi eiendommen der de holder til i dag skal brukes til kommunale omsorgsboliger.

Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

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.

Rådmannens innstilling:

Indre Fosen kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra bestemmelsen i kommunedelplan Stadsbygd om å utarbeide reguleringsplan før gjennomføring av byggetiltak. Dispensasjonen gjelder et lagerbygg på ca 1200 m² BYA, mønehøyde ca 7,7 m. Vilkår:

- Før det gis byggetillatelse må det foreligge en geoteknisk vurdering som fastslår at tiltaket (både bygg- og anleggsarbeid) er i tråd med kravene til sikkerhet mot skred i byggeteknisk forskrift.
- Ved søknad om byggetillatelse må det foreligge et detaljert situasjonsplan som viser atkomstveg, byggets plassering på tomte, hvordan uteområdene skal opparbeides, hvordan boligene i området skal skjermes fra virksomheten på tomte (både innsyn og evt støy).

- Før det gis byggetillatelse må forholdet til evt. kulturminner i grunnen være avklart (gjelder både atkomstveg og tomt).
- Vilkår fra Statens vegvesen må være oppfylt:
 - *Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: næringsbygg.*
 - *Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunktet til riks-/fylkesvegen. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.*
 - *Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.*
 - *Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at krav til utforming av avkjørsel til enhver tid er oppfylt, herunder krav til frisikt (jf. vegloven § 43). Hvis kravene ikke er oppfylt, kan Statens vegvesen trekke tilbake tillatelsen.*

Begrunnelse for dispensasjon:

En dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan i denne saken anses ikke å medføre at hensynene i plan- og bygningsloven settes vesentlig til side eller er til vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Det anses at fordelene er større enn ulempene i denne saken.

Til orientering minner vi om følgende:

- Alt arbeid skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-1.
- Bygningen eller del av den må ikke brukes til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-1.