



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/873

Dato: 07.07.2020

Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35, 17/60 - forretningsbygg - dispensasjon

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 avslås søknad om dispensasjon fra plankrav som framgår av overordnet plan, for å kunne oppføre forretningsbygg med tilhørende parkering og etablere ny internvei som omsøkt.

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.

Oppsummering:

Eier av gbnr. 17/9 m.fl. søker om rammetillatelse og dispensasjon for å oppføre påbygg/tilbygg til eksisterende næringsbygg til nærings- og kontorformål med tilhørende parkering, og etablering av ny internvei.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, delplan Stadsbygd. Tiltaket berører areal avsatt til forretning, men også areal avsatt til framtidig forretning og hvor det er krav om detaljregulering.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at hverken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes for å være større enn ulempene, men ikke **klart**

større, som er ett av vilkårene dispensasjonsparagrafen (plan- og bygningsloven § 19-2). Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonen ikke innvilges som omsøkt.

Saksutredning

Eier av gbnr. 17/9 m.fl. søkte i utgangspunktet om dispensasjon og rammetillatelse for å oppføre påbygg/tilbygg til eksisterende næringsbygg, og hvor utvidelsen omfattet 6 leiligheter, kontorfellesskap, ny parkering, sanering av eksisterende lokalvei, samt etablering av ny.

Saken ble sendt på høring og en mottok negative høringsuttalelser fra Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Statens vegvesen. Uttalelsene gikk i hovedsak ut på at tiltaket var av omfattende karakter, og at det var behov for å avklare flere forhold på en mer grundig måte – noe som utarbeiding av reguleringsplan ivaretar. Klima- og miljøavdelingen varslet mulig klage på et positivt vedtak.

Med bakgrunn i overnevnte saksgang har eier nå trukket opprinnelig søknad til fordel for ny, revidert søknad. Årsaken er det umiddelbare behovet for å komme i gang med bygging av arealene som skal benyttes til næring/kontor og tilhørende parkering. Det søkes fremdeles også om å få etablere ny lokalvei for beboerne på eiendommene gbnr. 17/14 og 17/24.

I mellomtiden er prosessen med planarbeidet igangsatt, og arbeidene med boligdelen som presentert i opprinnelig søknad avventes inntil detaljregulering foreligger. Det er avholdt oppstartsmøte mellom kommunen, tiltakshaver og plankonsulent.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er mottatt nabomerknad fra Trøndelag fylkeskommune. De har ingen innvendinger mot at avkjørsel til området flyttes, men forutsetter at eksisterende avkjørsel saneres, og at det i forbindelse med bygging av ny adkomst utarbeides en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune som vegeier.

Høringsuttalelser til revidert søknad:

Statens vegvesen:

Statens vegvesen har ingen ytterlige merknader enn det som fragår av deres brev av 05.03.2020. I høringsbrevet det vises til, skriver SVV at på grunn av tiltakets karakter og nærhet til kvikkleiresone, kreves utarbeidelse av reguleringsplan.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen skriver at søknaden fortsatt gjelder et stort tiltak, og presiserer derfor at plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jfr. Plan- og bygningsloven § 12-1.

Landbruksavdelinga viser til sin opprinnelige uttalelse av 02.04.2020, hvor deres faglige råd til kommunen var å vurdere om en skulle stille vilkår om parkeringskjeller og fastsette en øvre grense for antall parkeringsplasser tillatt på bakkeplan. Videre tilslutter de seg til de som peker på at kommunen bør kreve at det utarbeides reguleringsplan.

Klima- og miljøavdelingen viser også til sin tidligere uttalelse av 02.04.2020. Deres hovedankepunkt ved forrige uttalelse var hensynet til etableringen av boligenheter og

manglende utredning av sentrale plantema som miljø, støy og folkehelse. Deres faglige råd er fortsatt at plankravet bør fastholdes, men varslar i denne omgangen ingen klage på et positivt vedtak.

Fylkesmannen som folkehelsemyndighet gir faglig råd om at plankravet fastholdes.

Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen skriver at tiltaket ligger innenfor kommunedelplan Stadsbygd, og så langt de kan se er tiltaket i tråd med planen. Ut over sine merknader gitt i nabovarsel har de ikke andre innspill til saken.

Alle uttalelsene, både til opprinnelig og revidert dispensasjonssøknad vedlegges.

Vurderinger:

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Ingen av prinsippene vurderes å komme til anvendelse.

Grunnforhold:

Eiendommen ligger i nærhet til den kartlagte kvikkleiresonen Storaunet-Skei. Søk i løsmassekart viser at grunnen består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Sannsynligheten for marin leire anses for å være svært stor. Av dispensasjonssøknaden framgår at geotekniske undersøkelser er foretatt, men før det kan søkes om igangsettingstillatelse, må rapport utarbeides og det må innsendes ansvarsrett for fagområdet.

Støy:

Deler av eiendommen ligger i gul støysone fra vegtrafikk. Gule soner er en vurderingssoner hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Det skal i forbindelse med planarbeidet utføres støyvurderinger for området. Før etablering av bygninger med støyfølsomme bruksformål, herunder kontorer, er det krav til at innendørs støynivå er tilfredsstillt. Før det kan gis igangsettingstillatelse må derfor dette kunne dokumenteres.

Søknad om utvidet/endret bruk av avkjørsel:

Før igangsettingstillatelse må det foreligge tillatelse for utvidet/endret bruk av avkjørsel. Det er fylkeskommunen som behandler søknader om avkjørsel fra fylkeskommunale veier.

Hensynet bak plankravet:

Hensynet bak plankravet er å ivareta/vurdere tiltak opp mot hvilke konsekvenser det kan gi for fremtidige endringer i arealbruken i kommunen. Plankravet skal i så måte sikre en helhetlig, forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i kommunen.

Det vil være relevant å vurdere om hensynene bak plankravet med tilhørende planprosess, herunder hensyn til utredning, medvirkning og offentlighet, kan anses å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling.

Et sentralt moment i denne saken er at omsøkte tiltak er i tråd med eksisterende arealbruk på eiendommen, og i tråd med arealformål i kommuneplanens arealdel.

På den andre siden er kommunen kjent med at dette er byggetrinn 1 på et større byggetiltak som i neste omgang også vil inneholde boligdel. Mest hensiktsmessig ville det vært å sett disse tiltakene i sammenheng, slik at en sikrer de totalt beste løsningene for det komplette prosjektet. Viser for eksempel til landbruksavdelinga til fylkesmannen sitt faglige råd om å legge parkering i kjellerplan. Dersom det nå gis dispensasjon for å oppføre næringsbygget som omsøkt, medfører dette at parkering må legges på bakkeplan og derfor vil være mer arealkrevende. Dette er ett eksempel som synliggjør mulige konsekvenser av å ikke se tiltakene i sammenheng.

I denne saken kan det vektlegges at planarbeidet er igangsatt, og at tiltaket er i tråd med ny, ikke vedtatt plan. På grunn av den pågående planprosessen har en derfor allikevel kunne sett tiltaket i sammenheng med det totale prosjektet, så langt det lar seg gjøre på nåværende tidspunkt.

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.

I denne konkrete saken kommer kommunen **under tvil** fram til hverken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt. Dette beror på at det er samsvar mellom tiltaket og formål avsatt i overordnet plan, samt at det er samsvar mellom tiltaket og intensjonen i ny, ikke vedtatt reguleringsplan.

Kommunen ser på tiltaket som et positivt tiltak i verdiskapningssammenheng, og viktig for utviklingen på Stadsbygd, og i Indre Fosen for øvrig. Det er samsvar mellom tiltaket og ønsket utvikling i kommunen, og tiltaket er også i tråd med statlig fortetningspolitikk. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshaver sparer tid ved å få igangsatt deler av prosjektet

parallelt med at planprosessen går sin gang. Dispensasjonssøknaden er også begrunnet med økonomiske forhold, men det er ifølge plan- og bygningsloven begrunnelse som ikke er relevant i denne sammenheng. Ulempen med å gi dispensasjon er at konsekvensene av tiltaket kan medføre vesentlige endringer i det bestående miljø uten at dette er tilstrekkelig belyst på nåværende tidspunkt. At det er et pågående planarbeid kan virke noe formildende på dette.

Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene, men ikke **klart større**, noe som dispensasjonsparagrafen i plan- og bygningsloven stiller krav om. Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonssøknaden ikke innvilges som omsøkt.

Alternativ behandling:

Det er søkt om både dispensasjon og rammetillatelse. VS Bygg AS har trukket sin ansvarsrett som ansvarlig søker for tiltaket. Denne ansvarsretten er ikke erstattet. Dersom arealutvalget kommer fram til at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede, er det viktig at det kun gis dispensasjon for tiltaket, og ikke rammetillatelse. For å kunne gi rammetillatelse må ansvarsretten for ansvarlig søker erstattes av annet firma som innehar nødvendig kompetanse. På grunn av tiltakets kompleksitet vil søkefunksjonen antageligvis legges til tiltaksklasse 2, og det vises i den sammenhengen til veiledning til byggesaksforskriften (SAK10) § 13-5, første ledd.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Vedlegg

- 1 17/9 - kart
- 2 17/9 - tegninger
- 3 17/9 - dispensasjonssøknad
- 4 Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9 - tilbygg til Bunnpris - forretningsbygg - søknad om tiltak
- 5 17/9 - opplysninger om tiltakets ytre rammer
- 6 Vedr. 202009776-10 - Fylkeskommunens uttalelse til ny søknad om dispensasjon - Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35, 17/60 - forretningsbygg. Indre Fosen kommune
- 7 Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35 og 17/60 - tilbakemelding på revidert søknad om dispensasjon
- 8 Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35, 17/60 - forretningsbygg – uttalelse til revidert søknad

- 9 Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35, 17/60 - forretningsbygg - tilbakemelding på opprinnelig søknad om dispensasjon
- 10 Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35, 17/60 - forretningsbygg – uttalelse til opprinnelig søknad
- 11 Teglverksveien 128 - gbnr. 17/9, 17/35, 17/60 - forretningsbygg – uttalelse til opprinnelig søknad