



Saksframlegg

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

Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Arkivsak: 2020/4268

Dato: 08.12.2020

Johan Bojer videregående skole - gbnr. 314/48 m. fl. - dispensasjon fra reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.3 for å kunne oppføre skolebygning i 3 etasjer på område o_BOP1 og o_BOP2 og med gesims- og mønehøyde inntil kote 23 som omsøkt.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsformålet «friuttsområde i sjø vassfrag» (VFV) for å kunne utføre erosjonssikring, samt etablere fylling og tursti i dagens sjøfront 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.

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:

I forbindelse med prosjektering av ny videregående skole i Vanvikan søkes det dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser knyttet til byggehøyder, samt reguleringsformålet i dagens sjøfront som er avsatt til «friluftsområde i sjø og vassdrag».

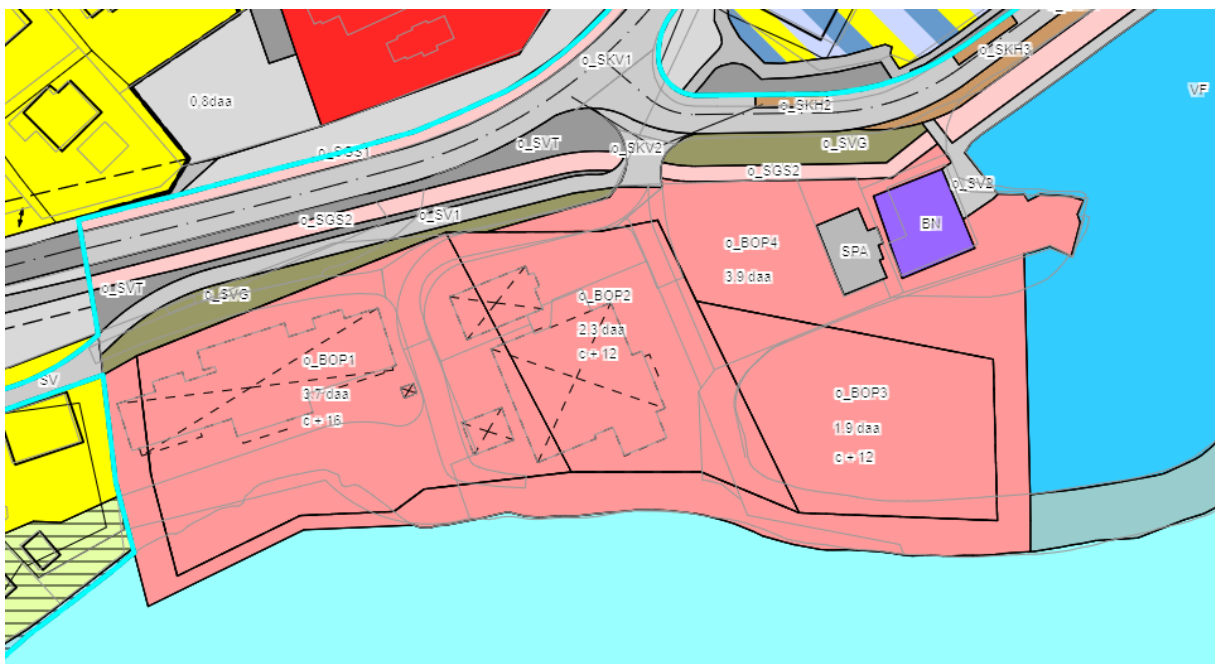
Saken har vært sendt på høring til sektormyndigheter og andre berørte parter. Fylkesmannen i Trøndelag mener at tiltaket må behandles som en endring av reguleringsplanen. Øvrige høringsinstanser har ingen vesentlige merknader.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. En kommer også fram til at fordelene er klart større enn ulempene, og det anbefales at det gis dispensasjon.

Saken legges fram til arealutvalget for behandling fordi den anses å være prinsipiell.

Saksutredning

I forbindelse med Trøndelag Fylkeskommunes planlegging av ny videregående er det gjennomført volumstudier som viser at fotavtrykket til skolebygget med utearealer kan plasseres innenfor o_BOP1 og o_BOP2, slik at en unngår utfylling i småbåthavna (o_BOP3).



Videre volumstudier har vist at skolens funksjon og mål for skolens drift best ivaretas med et relativt kompakt bygg i tre etasjer på både o_BOP1 og o_BOP2. Dette gir korte avstander i skolebygget, nærhet og synlighet mellom skolens ulike avdelinger og mulighet til å organisere skolen rundt et felles innvendig torg med møtesteder for elever, ansatte og besøkende.

Området hvor ny videregående skole i Vanvikan tenkes plassert omfattes av reguleringsplan med PlanID 2018003. Planen ble vedtatt i 2019.

For ikke å ta i bruk området hvor dagens småbåthavn er, må de to andre bebyggelsesområdene utnyttes bedre enn hva reguleringsplanen åpner for. Det søkes derfor

dispensasjon fra reguleringsplanen/-bestemmelsene som omhandler byggehøyder og reguleringsformålet «friluftsområde i sjø og vassdrag» (VFV) foran ny videregående skole.

Søknad om dispensasjon fra tillatt gesims- og mønehøyde i reguleringsplan:

Av reguleringsbestemmelse § 4.3 framgår at «*Kotehøyde for maks tillatt gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet. Byggehøydesonene er i plankartet avgrenset av linje for regulert høyde.*»

Søknad om dispensasjon gjelder de angitte kotehøydene på plankartet for områdene o_BOP1 og o_BOP2. Tiltakshaver ønsker å oppføre bygg i 3 etasjer på begge områder, med gesims og mønehøyde maks kote 23. Trøndelag fylkeskommune ønsker at byggehøyden skal økes for å muliggjøre etablering av enkeltrom som krever større høyde enn hva reguleringsplanen åpner for

Reguleringsplanen tillater følgende kotehøyder for maks tillatt gesims- og mønehøyde:

- O_BOP1: c + 16 (tilsvarer kote 19,5)
- O_BOP2: c + 12 (tilsvarer kote 15,5)
- O_BOP3: c + 12 (tilsvarer kote 15,5)

Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål «friluftsområde i sjø og vassdrag» (VFV):

Reguleringsplanen viser formålsgrense for arealformål «friluftsområde i sjø og vassdrag» (VFV) delvis i dagens sjøfront. Dagens sjøfront er ikke tilfredsstillende sikret mot bølgeerosjon i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 *Sikkerhet mot flom og stormflo*.

Det er mest hensiktsmessig å plassere ny fyllingsfront i en rett linje selv om formålsgrensen satt i reguleringsplanen delvis følger eksisterende fylling og derfor har en irregulær form.

For å få plass til skolens arealbehov innenfor o_BOP1 og o_BOP2, er en avhengig av å utnytte tilgjengelig areal ut til formålsgrenser mot sjø. Tiltak for erosjonssikring må derfor skje utenfor formålsgrensene o_BOP1 og o_BOP2. Mellom disse to områdene og sjøen skal det etableres tursti.

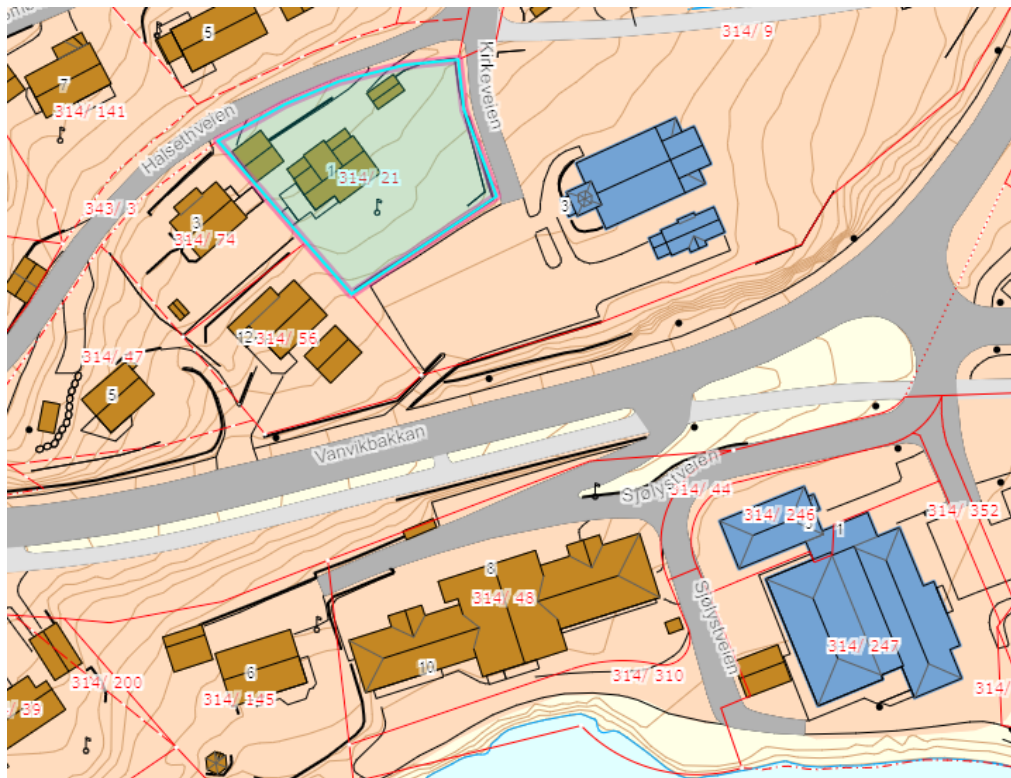
Tiltaket i sjø innebærer mudring og dumping av ca. 55 000 m³ sedimenter og utfylling av ca. 88 000 m³ sprengsteinmasser.



Nabomerknad

Det er i forbindelse med nabovarslingen innkommet en nabomerknad fra eier av Halsethveien 1, gbnr. 314/21.

Nabomerknadens hovedanførsel er at det ut fra tegninger ser ut til at deres sjøutsikt blir forringet som følge av bygget, spesielt på grunn av ventilasjonsrom. De ønsker en utredning av hvordan dette vil påvirke deres utsikt, samt potensielt støynivå om ventilasjonsanlegget er lagt vendt mot vannet eller mot deres eiendom.



**Ansvarlig
søkers**

svar på nabomerknad

Søker kjenner ikke til den detaljerte utformingen av bebyggelsen på eiendommen Halsethveien 1, gbnr. 314/21, men ut fra kartgrunnlaget er eiendommen bebygd med et bolighus i to etasjer med første etasjes gulv på ca. kote 21. Fotavtrykk og høyde på byggetiltaket som vist i søknad om dispensasjon, med en maksimal byggehøyde på kote 23, vil begrense utsikten fra eiendommen, særlig fra første etasje, i en sektor mot sør-sørøst. Rett mot sør vil eiendommen ha utsikt over uteareal med en eventuell lavere bebyggelse i forbindelse med denne. Eiendommen vil også ha utsikt mot småbåthavna, og over denne mot fjorden, selv om denne utsikten i dag ser ut til å være begrenset av trær ved forplassen til kirka.

Støy fra ventilasjonsanlegg vil være innenfor krav i reguleringsplan og forskrift. Ventilasjonsanlegget er ikke ferdig prosjektert pr. i dag, det er derfor ikke kjent hvor aktuelle støykilder som for eksempel luftinntak og avkast vil plasseres. Utformingen av bygget vil bli nærmere redegjort for i egen byggesøknad, når byggets utforming er nærmere avklart. Prosjektet vil hensynta naboer på best mulig måte med tanke på støy fra tekniske anlegg.

Høringsuttalelser

Saken (dispensasjon for fylling, mudring og sikringstiltak) har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune, Kystverket, Trondheim Havn og Norges vassdrags- og energidirektorat. Kommunen har ikke sendt søknad om dispensasjon fra tillatte byggehøyder på høring da sektormyndigheters interesser ikke anses berørt av dette tiltaket. Alle høringsinstansene har gitt høringsuttalelser, bortsett fra Trondheim Havn.

Kystverket ønsker å påpeke at tiltakene som søkes gjennomført, mudring, utfylling og dumping i sjø, vurderes å være søknadspliktig etter havne- og farvannsloven, plan- og bygningsloven og forurensningsloven. Behandling etter forurensningsloven og havne- og farvannsloven vil kunne skje etter at dispensasjonsspørsmålet er behandlet og avgjort.

Kystverket vurderer at søknaden om dispensasjon i liten grad påvirker Kystverkets arealinteresser og forvaltningsansvar. De anbefaler at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i sin uttalelse at de forutsetter at den geotekniske prosjekteringen klarlegger og godtgjør forholdene til sikkerhet mot skredfare i henhold til kravene om sikker byggegrunn mot naturfare i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Trøndelag fylkeskommune skriver i uttalelse av 11.11.2020 at de har fått innspill fra NTNU Vitenskapsmuseet om at tiltaket kan berøre kulturminner under vann og at området derfor må befares med henblikk på slike. I epost av 08.12.2020 skriver fylkeskommunen at NTNU Vitenskapsmuseet nå har konkludert med at det ikke er behov for videre undersøkelser, men at de minner om den generelle varslingsplikten ved eventuelle funn. Fylkeskommunen har ingen øvrige merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag minner innledningsvis om at dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes i enkeltstående tilfeller etter konkret vurdering. De mener generelt at det er uheldig å dispensere fra nylig vedtatte planer, og dersom kommunen ønsker å vurdere bestemmelsene i planen på nytt, bør dette gjøres gjennom endring av plan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-14.

Klima og miljøavdelingen skriver at i forbindelse med søknad om mudring/dumping etter forurensningsforskriften (som Fylkesmannen skal behandle) må det gjøres miljøundersøkelser både av massene som ønskes deponert og av sedimentene i området. De mener at der hensiktsmessig å gjennomføre disse undersøkelsene i forbindelse med arbeidet med reguleringsplan.

Høringsuttalene i sin helhet og tiltakshavers tilsvaret vedlegges saksframlegget.

Vurdering

Hensyn bak byggehøyder satt i reguleringsplan:

Ifølge planbeskrivelsens pkt. 4.3 Grad av utnytting skal angitte høyder gi mulighet for å etablere 3 etasjer på o_BOP1 og 2 etasjer på o_BOP2 og 3. Byggehøyde er satt for å ivareta hensynet til sikt mot kirka. Angitte høyder har som et viktig mål å bevare siktlinjene til kirka fra sjøen, torget og krysset ved innkjøring til skolen (planbeskrivelsen avsnitt 4.2). Sjøen og strandlinja og nærhet til naturen er sentrale naturelement i Vanvikan. Samtidig må viktige landskapstrekk som siktlinjen til kirka ivaretas. Også gode sol-/skyggevirkninger på torget er viktig element (avsnitt 5.2, 5.4, 5.7 mv.)

På etterspørsel fra Indre Fosen kommune har Trøndelag fylkeskommune oversendt illustrasjoner som viser prosjektets økte byggehøyde i forhold til hensynene nevnt ovenfor; se vedlegg til saksframlegget. Kommunen anser at illustrasjonene gir et godt grunnlag for å si at hensikten bak byggehøydene slik de er satt i vedtatte plan ikke blir tilsidesatt.

Hensyn bak reguleringsformålet friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV):

Planformålets hensikt er å tilrettelegge for aktivitet i sjøen foran framtidig videregående skole. Når det gjelder antall kvadratmeter avviker ikke den nye fyllingsfronten (rett linje) mye fra formålsgrensa mellom offentlig/privat tjenesteyting - friluftsområde i sjø og vassdrag slik som vist i gjeldende reguleringsplan. Den største forskjellen målt i antall kvadratmeter ligger på arealet som trengs til erosjonssikring (plastring) i sjø. Dette vil være areal som ikke er synlig for kommunens innbyggere.

Kommunen vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, da etablering av skolen er en forutsetning for den tenkte aktiviteten. I tillegg er erosjonssikringen en forutsetning for å kunne bygge på området o_BOP1 og o_BOP2. At det anlegges tursti mellom skolen og sjøen, sikrer allmennhetens ferdsel i område.

Vurdering av Fylkesmannens uttalelse

Kommunen er enige med Fylkesmannen i at dispensasjon er en unntaksregel, og at man skal være spesielt forsiktig med å dispensere fra nye reguleringsplaner. I denne konkrete saken vurderer vi at ingen av planens hensyn blir vesentlig tilsidesatt, og at omsøkte tiltak er godt nok redegjort for gjennom eksisterende reguleringsplan og innsendte dispensasjonssøknad.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Det er i Naturbase eller Artsdatabankens kart ikke registreringer, verken på land eller i vann, som hindrer bygging av skole med tilhørende tiltak. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldloven § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke fører til presedens. Prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 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.

Naturmangfoldloven §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

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 saken kommer en fram til at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Erosjonssikringen/utfyllingen vil i svært liten grad være til hinder for det forutsatte bruken innenfor formålet «friluftsområde i sjø og vassdrag». Ved å bygge i 3 etasjer på o_BOP1 og 2 kan en redusere byggets fotavtrykk og trekke bebyggelsen lengre mot vest. Dette gir større kontakthflate fra kirka mot torget og videre til sjøen.

Fordelen med å gi dispensasjon er at en muliggjør bygging av skole innenfor regulerte formålsgrenser og uten fylling i småbåthavna. En ulempe av større byggehøyde er at det vil kunne gi redusert utsikt og økt skyggevirkning på naboeiendommen i vest (Sjølystveien 6, gbnr. 314/145). Dette er imidlertid kompensert for ved at skolens hovedvolum plasseres lengre vekk fra naboeiendommen enn hva som tillates etter reguleringsplanen. En vurderer at konsekvensene av økt høyde vil kunne oppveies av bygningsvolumens plassering på tomte. Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren tilrår derfor at dispensasjonssøknaden innvilges.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

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

Vedlegg

- 1 Johan Bojer videregående skole - gbnr. 314/48 m. fl. - nybygg - søknad om dispensasjon

- 2 314/48 m.fl. - søknad om dispensasjon fra tillatt gesims- og mønehøyde
- 3 314/48 m.fl. - søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 6.2
- 4 314/48 m.fl. - situasjonsplan
- 5 314/48 m.fl. - situasjonssnitt
- 6 314/48 m.fl. - planering
- 7 314/48 m.fl. - snitt tomtarbeider
- 8 314/48 m.fl. - nabomerknad
- 9 Johan Bojer videregående skole - gbnr. 314/48 m. fl. - nybygg - uttalelse
- 10 Johan Bojer videregående skole - gbnr. 314/48 m. fl. - nybygg - uttalelse fra NVE
- 11 Vedr. 201943354-15 - Fylkeskommunens uttalelse som sektormyndighet til søknad om dispensasjon for Johan Bojer videregående skole - gbnr. 314/48 m. fl. - nybygg - mudring, dumping og utfylling i sjø, Indre Fosen kommune.
- 12 Marinarkeologisk uttalelse - søknad om dispensasjon for Johan Bojer videregående 1987394_1_1
- 13 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - tiltak i sjø - gbnr. 314/48 mfl.
- 15 Johan Bojer videregående skole - gbnr. 314/48 m. fl. - nybygg - søknad om dispensasjon fra tillatt gesims- og mønehøyde
- 16 314/48 - tegning - skole og torg sett fra kirken i nord kl 12 en dag i august
- 17 314/48 - tegning - fugleperspektiv torg, sett fra nordøst kl 12 og kl 16 en dag i august
- 18 314/48 - tegning - siktlinje til kirke, sett fra øst, og skygge på torg kl 12 en dag i august