

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR UTHAUG SENTRUM FOR OPPFØRING AV FLERBRUKSHUS I UTHAUG HAVN - TREFFPUNKT UTHAUG

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra reguleringsplan for Uthaug sentrum, i forbindelse med søknad om oppføring av flerbrukshus på gnr. 74, bnr. 27, Uthaug havn.

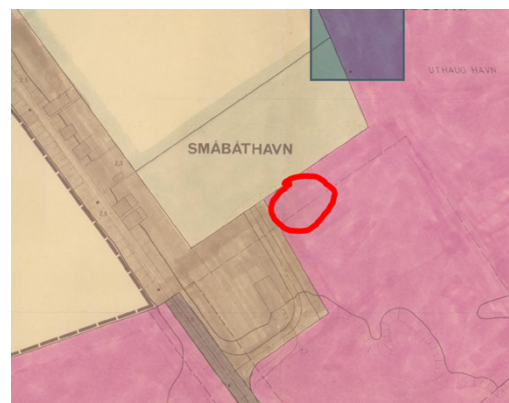
Sakens bakgrunn og innhold

Egil Utstrand søker på vegne av «Treffpunkt Uthaug» om dispensasjon fra reguleringsplan for Uthaug sentrum for oppføring av et flerbrukshus i havneområdet på Uthaug. Flerbrukshuset vil ligge ved Guldteigbrygga og småbåthavna. Grunneier i henhold til matrikkelen er Signhild Storlien Lund.

Huset vil være tredelt: et servicebygg med sanitæranlegg, et lokale med rom til 30-40 personer og et bygg for lagsarbeid. I tillegg planlegges det et uteareal i form av en bryggekant mellom eksisterende landganger til flytebryggene til Uthaug Slip & Marina.

Området er regulert til industriformål i reguleringsplan for Uthaug sentrum. Området er ifølge søknad om dispensasjon «ikke i bruk til industriformål og kommer ikke i konflikt med noen fremtidig kjente planer for området. Etableringen legger ikke beslag på areal i gjeldende reguleringsplan som er ment til havnerelatert virksomhet. Det er heller ikke behov for nytt sjøareal i forbindelse med etableringen».

Søknaden er forelagt Fylkesmannen/Fylkeskommunen og Kystverket til uttalelse. Kystverket har ikke kommet med uttalelse til saken innen angitt frist 6. november.



Fylkesmannen fraråder etableringen ut fra mulig konflikt med industriutvikling. Det hitsettes fra uttalelsen under overskriften Miljøvern:

Fylkesmannen vurderer omsøkte tiltak som en positiv tilvekst til eksisterende småbåthavn. Det er likevel nødvendig å påpeke at konfliktpotensialet mellom flerbrukshus og industri er betydelig og fremtidig drift av et offentlig flerbrukshus i et industriområde kan være utfordrende. Spesielt med tanke på støy, støv, lukt og forurensning. I den forbindelse er det naturlig å minne om at det er press på regulerte sjønære industriområder.

Fylkesmannen bemerker at selv om omsøkte tiltak bare legger beslag på et begrenset område i industriområdet kan det legges begrensninger for utnyttelsen av området som helhet. Fylkesmannen registrerer at det er knapphet på slike arealer generelt i kommunen. En eventuell dispensasjon i Uthaug havn kan få følgeeffekt ved at andre urørte områder forsøkes omdisponert grunnet mangel på egnede områder.

Fylkesmannen anbefaler at det innarbeides vilkår om skjerming av omsøkte tiltak mot industriområdet ved ett eventuelt positivt dispensasjonsvedtak.

Fylkesmannen påpeker – under Samfunnssikkerhet - at tiltaket kan bli berørt av stormflo og havnivåstigning, og henviser til ny veileder utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Fylkesmannen mener videre at tiltaket vil være positivt for barn og unge, da det også er tenkt å bli benyttet til ulike lagsaktiviteter.

Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak, under forutsetning at bygget ikke kommer i konflikt med utviklingen av industriområdet. Det henvises for øvrig til vedlagte uttalelse.

Folkehelsevurdering

Tiltaket vil kunne tilføre området en kvalitet som bidrar til økt trivsel for mange.

Administrasjonens vurdering

Tiltaket vil kunne skaffe tiltrengte lokaler til mange formål, og til flere foreninger: Kjeungen kystlag, dykkerklubben, brukere av småbåthavna med flere. «Servicebygget er ment å være tilgjengelig for alle som bruker området både til næring, rekreasjon og fritid», som det heter i søknad om dispensasjon. Tiltaket vil også bedre sanitærforholdene, og få en skikkelig løsning på toalettforholdene. Rådmannen slutter seg til denne vurderingen.

I og med at dette er en fiskerihavn, hadde det vært en fordel om Kystverket hadde uttalt seg til søknaden. Det har de ikke gjort, og heller ikke bedt om forlenget svarfrist.

Ut fra en vurdering av plansituasjonen, fraråder Fylkesmannen tiltaket, både med hensyn til ulemper knyttet til forurensning/støy, støv/lukt, og det at dette kan få en følgeeffekt ved at industritiltak som eller kunne ha blitt etablert her, må henvises til «andre urørte områder». Samtidig pekes det på positive forhold ved tiltaket. Bryggekannten er «kun ment som uteareal og vil ikke ha seilingsdybde nok til at båter kan legge til på fjære sjø».

Omsøkte tiltak ligger ved Guldteigbrygga, som benyttes en del i forbindelse med arrangementer for allmennheten. I henhold til situasjonsskissen, vil tiltaket komme litt ut i sjø/fjøreareal. Det er beskrevet at det skal etableres en bryggekant som uteareal, som skal ha tilknytning til eksisterende landganger til Uthaug Slip & Marina. I henhold til situasjonsplanen vil tiltaket i all hovedsak komme utenfor det som i dag er opparbeidet til parkeringsareal, og vil dermed ikke redusere parkeringsarealet vesentlig. Tiltaket vil komme helt inntil formål småbåthavn i reguleringsplanen.

Tiltaket – og småbåthavna - vil ligge ca. 140 meter fra boligområde med Havneveien. Mellom disse «ytterpunktene» er det regulert til industri. Nærheten til boligområde og område brukt av allmennheten er trolig bakgrunnen for at det i § 6 Område for industri i bestemmelsene til reguleringsplanen i pkt. 2 står: «Bygningsrådet kan forby etablering av bebyggelse som etter rådets skjønn vil medføre ulemper for omkringliggende strøk. Under samme paragraf, i pkt. 1 står det: «I området kan oppføres bebyggelse for industri, lager

og kontor»). Det er åpenbart at en her har tenkt på lettere industriltak, som skaper minimalt med ulemper for omgivelsene.

For å kunne innvilge dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2, må tiltaket ikke i vesentlig grad sette til side hensyn som ligger til grunn for det regulerte formålet. Fordelene med å gi dispensasjon må være vesentlig større enn ulempene.

Når det gjelder hensyn som ligger til grunn for området for industri i reguleringsplanen, er det i henhold til reguleringsplanen lagt vekt at tiltak som blir etablert der, skal medføre minimale ulemper for omgivelsene. I og med at «kontor» er nevnt som type tiltak, kan tiltaket til en viss grad sies å være delvis innenfor formålet i reguleringsplanen. Rådmannen mener at tiltaket ikke setter til side hensyn bak formålet reguleringsplanen, i alle fall ikke i vesentlig grad. I bestemmelsene til en eldre utgave av planen (stadfestet 1970) er formuleringene omtrent det samme når det gjelder industriområdet, men det står i § 19 følgende

- b. I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for innredning av boliger som er nødvendige for driften av de ulike virksomheter (vaktmesterbolig).

Dette indikerer tydelig at intensjonen med dette industriformålet i planen har vært etablering av ulike tiltak som ikke medfører vesentlige ulemper for noen.

Som fylkesmannen peker på, vil dette tiltaket ha fordeler for barn og unge. Fylkeskommunen nevner også at «bygget er tenkt å være et sosialt treffsted for lag og organisasjoner i nærområdet». Dersom bygget blir brukt slik intensjonen er, vil det etter rådmannens vurdering være vesentlig større fordeler enn ulemper med å gi en dispensasjon.

Dersom det gis dispensasjon, må byggesaken behandles i tillegg, av administrasjonen.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Uthaug
- 2 Situasjonsskart flerbrukshus
- 3 Tegning flerbrukshus
- 4 Uttalelse fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen