

SAKSFRAMLÉGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
10/40	Planutvalget - Ørland kommune	14.12.2010
10/111	Kommunestyret - Ørland kommune	16.12.2010

Forslag til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan, revidert 03.12.10
- 2 Reguleringsbestemmelser, revidert 03.12.10
- 3 Planbeskrivelse, datert 03.12.10
- 4 SIVA Ørland Eiendom AS - Innsigelser til forslag om endringer av reguleringsplanen for Uthaug havn
- 5 20100908115741692
- 6 Uttalelse - forslag til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn - Ørland kommune
- 7 Forslag til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn - Ørland kommune - høring
- 8 Forslag til reguleringsplan, datert 04.06.10
- 9 Reguleringsplan for del av Uthaug, revidert 03.09.06
- 10 Reguleringsbestemmelser, egengodkjent 25.10.06

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn ble behandlet av planutvalget i møte 15.06.10 som sak 10/21. Planutvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

Kort om saken:

På grunn av Grøntvedt Pelagics behov for utvidelse av bygningsmassen i Uthaug havn og behov for sammenhengende produksjonsanlegg, er regulert offentlig kjøreveg til havneområdet foreslått flyttet lengre mot sør. Kjørevegens funksjon som adkomst til havneområdet og kaifront er uendret.

Utvidelsen av anlegget skal primært dekke firmaets behov for lagring av sildetønner. På grunn av krav til transport, renslighet m.m. er det viktig at utvidelsen gjøres i størst mulig grad i direkte tilknytning til eksisterende bygning.

Regulert havnefomål på nordre del er foreslått noe redusert på grunn av firmaets behov for etablering av bygning for videreføring av sildeavfall. Gjenværende areal er vurdert til å være tilstrekkelig for tilgang med bil og snuplass for liten lastebil. Videre er det

kompensert for vanlig bilparkering i tilknytning til havneområdet ved at det er regulert parkeringsplasser ved offentlig kjøreveg.

Forslag til reguleringsbestemmelser definerer nærmere hvor det kan settes opp gjerde for å hindre ukontrollert adkomst til produksjonsområdet.

Administrasjonens vurdering

Grøntvedt Pelagics behov og planer for utvidelser av produksjonsanlegget ble drøftet med SIVA som grunneier i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, men nærmere konkrete avklaringer ble først gjennomført i forbindelse med høringsrunden.

I brev av 08.09.10 uttaler SIVA Ørland Eiendom AS at de ikke er enig i at eksisterende bygningsmasse og planlagt ny bygningsmasse skal knyttes direkte sammen i hele bygges lengde. Dette fordi SIVA vil sikre adkomst langs hele byggets fasade i tilfelle at det blir en annen framtidig leietaker i bygningen. Leiekontrakten med Grøntvedt Pelagic går ut pr. 01.11.14. Dog har Grøntvedt Pelagic rett til å forlenge leiekontrakten for 5 nye år.

Videre ber SIVA om at reguleringsbestemmelsene blir endret slik at det ikke bare er næringsrettet fiskerivirksomhet i form av produksjonsbedrifter til foredling/produksjon av fisk og fiskeriprodukter som kan etableres på industriområdet, men at også annen type virksomhet kan etableres på eiendommen hvis situasjonen skulle oppstå. Dette er viktig for SIVA Ørland Eiendom AS.

For øvrig har SIVA kommentarer til definert utnyttelsesgrad/maksimum utbyggingsareal på industriområdet og til avgrensning av formålsgrenser.

Planforslaget er nå endret i samsvar med SIVA´s ønsker om adkomst langs fasadelinjen ved at det er regulert en felles adkomstveg mellom eiendommene. Drift og vedlikehold av felles adkomstveg må reguleres gjennom avtale mellom bedriftene.

Reguleringsbestemmelsene er endret ved at annen næringsvirksomhet kan etableres på industriområdet under forutsetning av at ny virksomhet blir godkjent av både kommunen og Kystverket. Uthaug havn er en fiskerihavn. Kystverket er derfor en viktig medspiller som har forvaltningsmyndighet i fiskerihavna.

Maksimum utnyttingsgrad for den enkelte eiendom er ikke lagt inn i planforslaget. Dette er ikke gjort fordi det er viktig å vurdere industriområdet som en helhet når det gjelder maksimum utbygging av området. Definert utnyttelse er dog romslig sett på bakgrunn av totalt regulert industriareal.

SIVA´s anførsler om justering av formålsgrenser er ikke ivaretatt i revidert planforslag. Vi forutsetter at det gjennomføres nødvendige grensejusteringer/ makeskifter som blir samordnet med ny plan.

I brev av 27.08.10 krever Fylkesmannen i Sør-Trøndelag at det må gjennomføres en risikoanalyse i forbindelse med planarbeidet. Dette er satt som vilkår for at kommunen skal kunne egengodkjenne planen. Grunnlaget for dette er at alle planer skal fremme samfunnssikkerhet for å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur.

I vedlagte planbeskrivelse er det redegjort nærmere for risikovurderingene. Geotekniske vurderinger av grunnforholdene er gjennomført av Multiconsult AS.

I brev av 17.08.10 uttaler Sør-Trøndelag fylkeskommune at de ikke har noen innvendinger til planforslaget. Det er ikke registret automatiske fredede kulturminner innen området, men vil likevel peke på den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kystverket har ikke fremmet uttalelse til planforslaget.

Utvalgslederens innstilling:

Utvalgslederen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne egengodkjenne reguleringsplan for del av Uthaug havn, datert 04.06.10 med siste revisjon 03.12.10, og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.06.10 med siste revisjon 03.12.10.

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 14.12.2010

Behandling:

Marit Eide Dahl, Sp erklærte seg inhabil og fratrådte.

Bjørnar Dahlberg, Frp fremmet følgende forslag til tilleggspunkt:

2. Ved evt. kommunalt salg av tilleggsareal til Grøntvedt Pelagic AS må det i avtalen tas med et punkt om at nyttetraffikk i havneområdet ved behov må kunne kjøre rundt bygningsmassen på industriarealet som vis på planen.

Utvalgsleders innstilling med tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne egengodkjenne reguleringsplan for del av Uthaug havn, datert 04.06.10 med siste revisjon 03.12.10, og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.06.10 med siste revisjon 03.12.10.
2. Ved evt. kommunalt salg av tilleggsareal til Grøntvedt Pelagic AS må det i avtalen tas med et punkt om at nyttetraffikk i havneområdet ved behov må kunne kjøre rundt bygningsmassen på industriarealet som vis på planen.

Behandling:

Hallgeir Grøntvedt, Sp og Marit Eide Dahl , Sp erklærte seg inhabil og fratrådte. Kommunestyret vedtok enstemmig å akseptere inhabiliteten til medlemmene.

Laila Selnes Lund, Sp fremmet følgende forslag til vedtak:

Kommunestyret sender saken tilbake til planutvalget for at de kan presentere et forslag som sikrer fri adkomst til østre molo via eksisterende offentlig kjørevi som skal sikres atkomst til offentlige havneområder; jfr. reguleringsplan av 25.10.06 for del av Uthaug havn.

Ved alternativ votering mellom innstilling fra planutvalget og Selnes Lund forslag ble Selnes Lund's forslag enstemmig vedtatt. Planutvalgets innstilling falt enstemmig.

Endelig vedtak:

Kommunestyret sender saken tilbake til planutvalget for at de kan presentere et forslag som sikrer fri adkomst til østre molo via eksisterende offentlig kjørevi som skal sikres atkomst til offentlige havneområder; jfr. reguleringsplan av 25.10.06 for del av Uthaug havn.