



Arealbruk

Reinertsen AS

Leiv Eirikssons Senter
7492 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

8517/2013/03/020/KRISOR

Dato

04.07.2013

ENDRING AV RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON FRA REGULERT AREALFORMÅL, SAMT IGANGSETTINGSTILLATELSE NR. 7 FOR TILTAK PÅ GNR. 3 BNR. 20

Saksnr.:	2012/3203	Ansvarlig søker:	Reinertsen AS
Eiendom:	Gnr. 3 bnr. 20	Tiltakshaver:	Marine Harvest ASA
Vedtak nr.:	13/79	Søknadsdato:	19.4.2013
Saksbehandler:	Kristin Sørensen	Komplett dato:	03.7.2013

Dokumenter i saken:

Søknad om endringstillatelse for tiltak med vedlegg inkl. nabomerknad mottatt 19.4.2013, forhåndsuttalelse fra Kystverket av 14.6.2013, etterspurt dokumentasjon fra ansvarlig søker mottatt 26.6.2013 og 3.7.2013 samt vurdering fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 3.7.2013 ligger til grunn for behandlingen. I journalpost fra ansvarlig søker mottatt 26.6.2013 er det lagt ved revidert situasjonsplan, dokumentasjon for nabovarsling, dispensasjonssøknad, teknisk redegjørelse og samtykkeerklæring fra Kopparn Utvikling AS, pr. 3.7.2013 mottok vi utfyllende vurdering fra ansvarlig prosjekterende jfr. fylkesmannens krav.

Vi viser til rammetillatelse i vedtak 13/8 av 28.01.2013 og endring av ramme i vedtak 13/42 av 4.3.2013. Angitte forutsetninger og vilkår i rammetillatelser samt Igangsettingstillatelser 1-6 legges til grunn for den videre behandling. Ansvarsretter for prosjektering og utførelse av kai ble tildelt i IG nr. 4.

Rettslig utgangspunkt:

I reguleringskartet er deler av det berørte arealet satt av til havneformål sjø.

Fra punkt 11.1 i bestemmelser i reguleringsplanen hitsettes: "*Ved disponeringen av havnearealene i sjø skal det tar hensyn til rutegående sjøverts transport og annen nyttetransport kan gå uhindret. Det skal sikres tilstrekkelig og forsvarlig adkomst til alle deler av havneområdet og tilstrekkelig manøvreringsplass for aktuelle fartøyer.*"

Dette betyr at for den delen av anlegget som skal plasseres på areal satt av til havneformål i sjø, må det omreguleres, eller innvilges dispensasjon dersom tiltaket skal tillates.

Beskrivelse av endringssøknaden:

Kaianleggets enkelte komponenter er i endringssøknaden i all hovedsak videreført som de var i rammesøknad/tillatelse, og endringstillatelsen som tidligere er gitt, men nå prosjektert med en noe annen plassering. Kai for ilandføring var tidligere plassert rett ut for "Finished Product Building". Ilandføringskai og utskipningskai ønskes nå plassert noe lenger mot sør og vest. Anleggets plassering er etter at søknad ble levert 19.4.2013, ytterligere justert noe i samsvar med faglige anbefalinger fra Kystverket.

Denne endringssøknaden medfører ingen flere eller større tekniske anlegg, søknaden vurderes på tross av dette som en utvidelse av kaiområdet ved at noen komponenter vil bli plassert lenger fra land. Deler av tiltaket er etter endringssøknaden plassert i sjøen på areal som er satt av til havneområde i sjø/land - og deler av det, ca. 90 meter av intake Quay, er plassert på areal som er satt av til havneområde i sjø i gjeldende reguleringsplan.

Opprinnelig kaianlegg var ca. 170 meter langt, nå redusert til 150 meter, der enkeltkomponenter er plassert 90 -150 ut i fjorden. Avstand fra eksisterende kai til ny kai er ca. 40-45 meter. Kun ytterside ny kai er tenkt benyttet til skipstrafikk.

I henhold til anslag levert i søknad vil eksisterende kai få 29-41 anløp pr. år, mens den nye kaien vil på opp til 133 anløp pr. år. Ved ny kai kan det ligge en bulk vessel og en coaster til samme tid. Dette betyr at eksisterende kai med alminnelig frekvens vil være i bruk 20,5 døgn pr. år, mens ny kai vil være i bruk 50-80 døgn pr. år.

Nabovarsling og merknad:

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og dispensasjonssøknad. Etter faglig råd fra Kystverket er østre omsøkte kaiende nå omsøkt plassert 6-7 meter lenger mot sør/ut fra land. Denne endringen er ikke nabovarslet. Dette finner vi i orden da det fremstår som klart at denne justeringen i liten grad vil være av betydning for nabointeressene.

Nabo på gnr. 3 bnr. 13, John Walther Johansen, har levert merknad til nabovarsel, innen merknadsfristens utløp. Han er etter dette part i saken, og mottar kopi av vedtaket. Han mener at dette er en utvidelse som vil forringe hans eiendom, uten at dette er konkretisert i hans merknad. Ansvarlig søker mener endret plassering ikke vil endre situasjonen for gnr. 3 bnr. 13, og at vurdering av bruken av sjøområdet er gjort ved behandling av reguleringsplanen.

Vurdering av nabomerknad:

Rådmannen har etter en konkret vurdering av reguleringsplan, endringssøknad, nabomerknad og tidligere gitte rammetillatelser, funnet at vurdering av nabomerknad før vedtak 13/8 av 28.1.2013 i all hovedsak også må gjøres gjeldende for denne endringstillatelsen, og den nye merknaden. Kai er prosjektert for å fungere best mulig sammen med fabrikk. Fabrikk og kaiområdet er plassert på areal som er regulert delvis til havneområde sjø/land og delvis på havneområde sjø. Havneområde sjø er et arealformål som ikke er satt av til byggeområde kai, men det er heller ikke satt av for ilandføring av not eller annen virksomhet som ikke er knyttet til bruken av havna. Rådmannen legger etter dette til grunn at naboens merknad også denne gang må vurderes til å være av utpreget privatrettslig karakter. Rådmannen kan ikke se at merknaden er av en slik karakter at det fremstår som klart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Fylkesmannens vurdering:

Det er gjennomført dialog med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for å avdekke i hvilken grad endringsøknaden direkte berører fylkesmannens/fylkeskommunens saksområde. Fylkesmannen fikk 2.7.2013 oversendt søknad og dokumentasjon, og konkluderer i sin e-post av 3.7.2013 at de ikke må få inn søknaden om endret plassering for vurdering av dispensasjonsøknaden. De forutsetter at kommunen vurderer endringer i støybildet, utfordringer ved forurenset grunn og i hvilken grad flyttingen vil medføre endrede strømforhold som er uheldig i forhold til nedslamming og forurensing.

Kystverkets forhåndsuttalelse:

Kystverket sier i sin uttalelse at avstand til eksisterende kai på Valsneset kan bety at brukbarhet blir noe redusert for denne ved visse værforhold når det ligger båt ved sørvestenden av ny kai. Kystverket aksepterer avstand/startpunkt dersom eier av eksisterende kai ikke har vesentlige innvendinger. Kystverket stiller spørsmål ved hensynet til regulert molo og tremetersgrunne i sjøkart. De viser også til den betydelige kostnaden som vil påløpe ved navigasjonsmerkning, og eventuell ommerkning ved etterfølgende bygging av regulert molo. Kystverket anbefaler at østre omsøkte kaiende dreies noe for å gi avstand til 10 meteren øst for kaien. Anslagsvis 6-7 meter mot sør/ut fra land.

Kystverket anbefaler at det gjennomføres planprosess for å legge til rette for det omsøkte tiltaket.

Eksisterende kai:

Eier av eksisterende kai Kopparen Utvikling AS, har eksplisitt samtykket til omsøkt plassering av ny kai.

Behov/begrunnelse i søknad:

Sjøbunnundersøkelser viser at dersom kai i sin helhet skal plasseres på areal satt av til havneområde sjø/land vil dette medføre behov for mudring i sjø for å oppnå tilstrekkelig dybde, og selv om tilstrekkelig dybde da kan oppnås, vil en slik løsning medføre vanskeligere innseilingsforhold for skipstrafikken.

Ulemper ved planprosess: Ansvarlig søker anfører at krav om planprosess i betydelig grad vil forsinke tiltaket, og medføre at anlegget ikke kan starte opp slik som planlagt.

Dispensasjonsvurdering:

Vi har mottatt søknad om dispensasjon fra regulert arealformål for den delen av kaia som jfr. prosjekteringen er plassert på areal som i reguleringsplanen er satt av til havneområde sjø. Dette er ca. 90 meter av intake Quay. Søknaden er skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet av ansvarlig søker.

Ansvarlig prosjekterende har gjennomført kartleggingsarbeid knyttet til topografi for sjøbunn, og en prosjektering der de i betydelig grad har kvalitetssikret brukbarhet for eget og tilliggende anlegg. Det er gjentatte ganger gjennomført fullverdig nabovarslig for å sikre naboenes mulighet for medvirkning i planleggingsprosessen.

Støybildet for tilliggende eiendommer vil ikke bli særlig endret av at ny plassering. Det vil være samme type skip som skal legge til, men nå plassert med noe større avstand fra land. Dette betyr at eventuelle ulemper som kan oppleves på grunn av støy kan bli noe mindre.

Rådmannen har ikke kunnskap om at det i området er forurenset grunn, verken på areal satt av til havneområde land/sjø eller på havneområde sjø. Vi kan heller ikke se at flyttingen av kaia vil medføre endrede strømforhold og økt risiko for nedslamming og forurensing. Ansvarlig prosjekterende har heller ikke avdekket slik risiko i sin prosjektering. Enn videre er den teknikk som skal benyttes av en slik art at inngrepene bli små, arbeidene som skal gjennomføres i anleggsperioden, og den etterfølgende bruken av kaia, vil etter rådmannens vurdering medføre en forurensingsrisiko som er av mindre betydning. Kaien skal fundamenteres på stålrørspeler som slås ned gjennom sjøbunnen til fjell. Ingen løsmasser skal flyttes. Risiko for oppvirvling av sjøbunn er derfor minimal.

Ulemper ved omprosjektert tiltak: Det er av Kystverket anført at det kan bli noe redusert brukbarhet for eksisterende kai, og at det kan påløpe ekstra kostnader til merking og eventuell ommerking av navigeringsmerker. Førstnevnte utfordring er akseptert av eier av eksisterende kai. Ekstrakostnader til merking og eventuell ommerking må etter rådmannens vurdering gjøres til en del av prosjektet, og kostnadene må dekkes av tiltakshaver, hjemmel for slikt vilkår er å finne i havne- og farvannsloven § 29 første ledd. Enn videre er det anført generell ulempe av eiendom gnr. 3 bnr. 13. Rådmannen kan se at naboskapet til industriområdet, og havna, kan oppleves som en ulempe. Det overordnede formålet er imidlertid fastlagt i reguleringsplanen, og rådmannen kan ikke se at endringssøknaden som nå vurderes medfører ytterligere ulempe for nabo.

Fordeler ved omprosjektert tiltak: Det fremstår for rådmannen som klart at det er en betydelig miljøfordel dersom dette anlegget kan etableres uten muddring i sjø. Enn videre er det etter den leverte dokumentasjon, kvalitetssikret ved faglig vurdering av Kystverket klart at brukbarhet ved ny kai blir betydelig bedre ved omprosjektert plassering og omforming.

Avveining fordeler/ulemper:

Anførsler av økonomisk karakter, knyttet til utfordringer med omregulering, vil være av noe betydning for vurderingen av dispensasjonssøknaden, men dette er ikke vektige argument i denne saken. Risiko for økonomiske utfordringer knyttet til sviktende planlegging må i all hovedsak bæres av tiltakshaver i den enkelte sak

Full oversikt over bygde og naturgitte forutsetninger var ikke tilgjengelig for tiltakshaver og ansvarlig prosjekterende før i februar 2013, da resultatet av undersøkelsene av sjøbunnen var klart. Omsøkt ramme pr. 4.1.2013 var på denne bakgrunn basert på noe sviktende grunnlag. Rådmannen legger til grunn at høyt tempo i prosjektering, tidlig igangsetting og etterfølgende krav om fremdrift har vært meget utfordrende for tiltakshaver og de involverte ansvarlige foretak. Rådmannen er i utgangspunktet enig med Kystverket i at arealformålet normalt skulle tilsi at reguleringsplanen burde endres før tiltaket kan godkjennes.

I denne saken er det likevel vektige argumenter som taler for at dispensasjon er forsvarlig og riktig. Havneområde i sjø og havneområde land/sjø er arealformål som sammen skal ivareta behovet for atkomst/godstransport til industriområdet. Det er gjennomført meget grundig prosjektering, der Kystverkets faglige råd er tillagt betydelig vekt, og det er sørget for mulighet for deltakelse i prosjekteringsfasen for alle berørte naboer, ved god og grundig nabovarsling.

Konklusjon: Rådmannen kan ikke se at den omsøkte dispensasjonen vil tilsidesette bestemmelse 11.1 i bestemmelser til reguleringsplanen, eller generelle hensyn knyttet til

arealformålet havneområde i sjø, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Rådmannen finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er ved denne vurderingen lagt avgjørende vekt på at overordnet formål i reguleringsplanen er godt ivaretatt.

Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har levert oppdatert gjennomføringsplan.

Administrativt vedtak:

Bjugn kommune gir dispensasjon fra regulert arealformål for plassering av kai på areal satt av til havneområde i sjø på følgende vilkår:

- Privat plan for helhetlig bruk av havneområdet, samt plan for navigasjonsmerkning må være godkjent av Kystverket, og eventuelle krav fra Kystverket knyttet til sikkerhet og farbarhet må være gjennomført før kaien kan tas i bruk.
- Eier av kai er anleggseier også for nødvendige merker, og har økonomisk og faktisk ansvar for etablering, drift og vedlikehold av oppmerking, jfr. drøftingen over.
- Dersom ommerking blir nødvendig på grunn av nye tiltak i overensstemmelse med reguleringsplanen, må også faktiske og økonomiske forpliktelser knyttet til ommerkingen hvile på kaieier i den grad plassering av kai på areal for havneområde i sjø er årsak til nye merkekrav.

Det er ved vurderingen langt avgjørende vekt på at dispensasjonen kun gjelder for deler av kai, og at kaien har funnet sin plassering etter en grundig vurdering av topografi og brukbarhet for ny og eksisterende kai.

Bjugn kommune gir endringstillatelse for endret plassering av kai som omsøkt, tiltaket kan igangsettes.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Vedtaket er fattet i medhold av pbl. §§ 19-2 og 21-4, hfl §§ 27 og 29, samt Bjugn kommunes delegeringsreglement.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr plan- og bygningsloven § 21-10.

Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt faller tillatelsen bort, jfr plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder dersom igangsatte arbeider innstilles i lengre tidsrom enn 2 år.

Klagerett: Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Kristin Sørensen
Saksbehandler

Vedlegg: John Walter Johansen, Klasavegen 3, 5800 Os