

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FOR REGULERT BYGGEHØYDE FOR PÅBYGG INDUSTRIBYGG (FILETERINGSAVDELING) PÅ 174/331 - HAVNEVEIEN 1

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 1.3 i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Del av Uthaug havn for oppføring av påbygg med gesimshøyde på 14 meter på gnr. 174 bnr. 331 med vilkår:

1. Påbygget må ha matt overflate og farge på påbygget må harmonere med resten av bebyggelsen.
2. Det er ikke tillatt med større logo eller tekst på påbygget.

For begrunnelse av vedtaket vises det til saksutredningen

Sakens bakgrunn og innhold

Sørli arkitekter AS søker den 02.07.2020 om tillatelse for oppføring av påbygg på industribygg på gnr. 174 bnr. 331 – I.1. i reguleringsplan for Del av Uthaug havn. Påbygget på 463,5 m² BRA er for ny fileteringsavdeling og omsøkes med en gesimshøyde på 14 meter. Maksimal møne- og gesimshøyde er satt til 11,5 meter i siste revidering av reguleringsplanen. Det søkes derfor for dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 1.3 for å overstige høyden med 2,5 meter.

Dispensasjonssøknad fra ansvarlig søker:

Arealet for ønsket tiltak er avsatt til industri i reguleringsplan for del av Uthaug Havn. Maksimal møne- og gesimshøyde er satt til 11,5 m. (Jf. saksopplysninger til endring av reguleringsplan 13.11.2014), og bebygd areal skal ikke overstige 14 500 m².

Siden det søkes om påbygg oppå eksisterende bygg vil ikke bebygd areal øke. Det søkes imidlertid om dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelser, for påbygget som vil måle 2,5 m over gitt maksimal høyde. Byggehøyden kan ikke være lavere på grunn av maskininstallasjoner i ny fileteringsavdeling, se vedlagte snitt tegninger.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsene om 11,5 m byggehøyde er begrunnet i datidens planlagte industribebyggelse og utsiktsforhold. Utsiktsforhold vil ikke reduseres ytterligere på grunn av påbygget på om lag 463,5 m², med en gesimshøyde på 14 m. Solforhold for bakenforliggende bebyggelse vil heller ikke bli påvirket av påbygget. Med effektiv utnytting av

arealene og rasjonell drift slik påbygget er planlagt, vil fordelene ved en dispensasjon vil være større enn ulempene siden hensynet bak reguleringsbestemmelsene om byggehøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt. På bakgrunn av dette søkes det om dispensasjon fra bestemmelse om byggehøyde i detaljplan for Uthaug Havn.

Høring

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring til Kystverket, Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Trøndelag.

Fylkesmannen i Trøndelag (17.08.2020):

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Våre fagavdelinger har ingen merknader til saken.

Fylkesmannen har imidlertid kommentarer til søknaden ut fra vår rolle med å sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Fylkesmannen viser til plan- og bygningsloven § 1-4:

«Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.»

Hovedregelen er at tiltak skal gjennomføres i tråd med arealplaner. Dispensasjon er en snever unntaksregel som kun skal benyttes for mindre og kurante enkeltstående tilfeller hvor det ikke er behov for nærmere avklaringer rundt det aktuelle tiltaket. Dette kan eksempelvis være mindre fasadeendringer/terrenginngrep.

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1.

Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Omsøkte tiltak sammen med andre planlagte tiltak utgjør store tiltak som bør skje i tråd med planvedtak. Vi minner også om prinsippene om medbestemmelse jf. plan- og bygningsloven § 1-1, 4.ledd.

Kystverket (27.08.2020):

Kystverket har ikke avgjørende merknader til at det dispenseres for omsøkt byggehøyde.

Vi gjør her oppmerksom på at dersom påbyggets plassering og nye bruk har avgjørende betydning for plasseringen av andre nye tilhørende sidebygg, installasjoner/rørsystem og tanker, må tegningene omarbeides og målsettes inkl. avstander til eiendomsgrenser før det eventuelt dispenseres og gis påfølgende tillatelse til takbygget. Så langt vi oppfatter tegningene/perspektivskissene som følger i sakspapira, planlegges det utenfor tiltakshavers eiendom på sjøsiden, da nok engang på bekostninga av allmenngrunn klausulert til Staten v/Kystverket. Viser ellers til vår foregående uttalelse datert 04.08.2020 der dette er utførlig kommentert. Kystverket har ikke gitt noe samtykke til å ta i bruk grunnen til nye byggetiltak.

Søknaden gjelder heller ikke dispensasjon for å bygge utenfor regulert industriareal. I så fall er det her et klart krav fra Kystverket om at slik utbygging ikke kan skje før etter nok en forutgående reguleringsprosess.

Trøndelag fylkeskommune (02.09.2020):

Svarer ut sakene om byggehøyde for tanker for fiskolje og påbygg produksjonshall i samme uttalelse. Det ble etterspurt visualisering av tiltakene og det ble ettersendt.

Uttalelse som berører påbygget:

Avvikene fra gjeldende reguleringsplan er betydelige. Reguleringsplanens grense for maksimal høyde er blant annet satt på bakgrunn av det historiske området inntil havna vil tåle. Vi mener det er uheldig at reguleringsplanen utfordres stykkevis, slik som i denne saken. Vårt råd er at det gjøres en helhetlig vurdering av framtidige behov, sammenholdt med tålegrensen i det historiske miljøet i en reguleringsendring.

Dette som et faglig råd i saken. Vi ser behovet for tiltakene, og vi vil ikke gå imot en dispensasjon, selv om vi tilrår en planendring.

Dersom kommunen ønsker å behandle dette som en dispensasjon, har vi følgende råd i saken:

- *Vi anbefaler av samme grunn (at tankene får matt overflatebehandling for å dempe fjernvirkning) at det omsøkte påbygget får stående trekledning med matt overflatebehandling. Eventuelle tekniske installasjoner bør plasseres inne i bygningen eller på siden av den, og ikke på taket. Større logoer og tekst bør også her unngås.*

Ansvarlig søker har gitt tilbakemelding per epost om rådene fra fylkeskommunen:

- *Påbygget (fileteringsavdelingen) vil få sandwichplater i matt sort utførsel for å få en helhetlig utførelse på anlegget, og unngå blanke reflekterende flater.*
- *Det er ikke tenkt plassering av tekniske installasjoner på taket av påbygg. Foreløpig er det ikke planer om logo på påbygget.*

Det ble sendt ut nabovarsel for tre tiltak samtidig og det kom inn merknader fra fire naboer. Ingen av merknadene omhandlet omsøkte påbygg.

Administrasjonens vurdering

Bebyggelsen på området har økt betydelig høyden fra maks mønehøyde 9,0 meter (plan fra 2006) til gesims/mønehøyde 11,5 meter (revidering 2014) og nå søkes det dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for et påbygg opp på eksisterende industribygg som får en mønehøyde på 14 meter. Det er et betydelig avvik fra reguleringsplanen. Det er også omsøkt flere avvik fra reguleringsplanen nærmest samtidig. Det vises til saken om oppsetting av tre oljetanker, som blir lagt frem til behandling i planutvalget i samme møtet som denne saken, og til søknad om (allerede bygde) piper og scrubber, som er sendt på høring og forventes å komme til behandling i møtet 13. oktober. Det er uheldig at så mange saker, som krever dispensasjon blir omsøkt i så kort tid. Det ble vurdert å avvente behandling til alle tre søknader er klar til behandling slik at disse kan ses i sammenheng. Etter en konkret vurdering har administrasjonen likevel kommet til at sakene kan vurderes hver for seg fordi de ulike tiltakene er ikke avhengig av hverandre og er plassert på ulike områder innenfor det store industriområdet.

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse

Alle de innkomne høringsuttalelsene mener at dette er en såpass omfattende dispensasjon at den burde heller ha blitt tatt som en reguleringsendring. Endringer i planen har blitt styrt av tiltakshavers behov på kort sikt og for bestemte tiltak. Det har også blitt gitt flere mindre dispensasjoner som har uthullet planen som et styringsverktøy og gjør at endringene skaper nye utfordringer og begrensninger i neste steg. Høringsinstansene kommer med en sterk tilråding til kommunen om å avslå dispensasjonssøknaden og heller kreve reguleringsendring. Tilrådingen er i form av faglig råd, og ikke i form om varsel om påklaging ved eventuelt positivt vedtak. Administrasjonen er enige i at området bør reguleres på nytt, for å gi forutsigbarhet både for næringsaktøren og andre interessenter i området. En planprosess vil også sikre nødvendig medvirkning av alle som har interesser i området. Ansvarlig søker og tiltakshaver er enige i denne vurderingen og antyder at de vil sette i gang en reguleringsplanprosess. De ber likevel om at dispensasjonen for dette tiltaket gis for å imøtekomme behov for fremdrift i utviklingen av bedriften.

Denne diskusjonen om det trengs en reguleringsplan eller om tiltaket kan tillates ved dispensasjon går direkte på vurderingen om hensynene i lovens formålsparagraf blir *vesentlig* tilsidesatt eller ikke. Lovens formålsparagraf bli satt til side, en reguleringsplan prosess gir bedre forutsigbarhet og medvirkningsmulig for alle interessenter. Likevel mener administrasjonen at den ikke blir *vesentlig* tilsidesatt. Det er relativt lett å få oversikt over konsekvensene av tiltaket, og tiltaket berører bare en spesifikk bestemmelse.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra:

Hensynet bak høydebestemmelsen er å ivareta utsikt, solforhold og virkning på kulturlandskapet, her spesielt Sjøgata.

14m høyde i stedet for 11,5 er en overskridelse, og hensynet bak bestemmelsen settes til side. Påbygget blir plassert midt mellom andre bygg og vil ikke påvirke hverken solforhold eller utsiktsforhold til naboene vesentlig.

Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har vurdert virkninger på Sjøgata og anbefaler har kommet med et par råd hvis kommunen vil gi dispensasjon til påbygget med tanken på dets utseende. De mener det bør stilles krav til stående trekledning med matt overflatebehandling, og et forbud mot store logoer. Tiltakshaver har gitt tilbakemelding at påbygget er planlagt med matt sorte sandwichplater. Administrasjonen anser at sammenheng med resten av bebyggelse dermed er godt nok ivaretatt. I tillegg må det sikres at dette også vil gjelde i fremtiden gjennom vilkår i tillatelsen.

Administrasjonen vurderer at hensynet bak høydebestemmelsen ikke settes *vesentlig* til side

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon

Ulempe ved å gi dispensasjon er at det skaper en noe uforutsigbar situasjon for andre interessenter, at det ikke blir tatt en helhetlig vurdering for hele området, samt at det er begrenset medvirkning i saken. Dette er til dels avbøtt ved at det ble gjennomført utvidet nabovarsling og høring av tiltaket. Merknadene fra naboene handler ikke om dette påbygget. I tillegg ble det utarbeidet flere skisser slik at myndighetene hadde mulighet til å vurdere tiltaket grundig. Ulempene av selve tiltaket er av beskjeden art, se også vurderingen ovenfor.

Fordelene med å gi dispensasjon er at tiltakshaver kan utvikle området og bedriften sin i ønsket tempo, noe som er viktig for sikring av næringsutvikling og arbeidsplasser i kommunen. Administrasjonen har i denne konkrete saken kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Etter en konkret vurdering av saken har administrasjonen kommet frem til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og dispensasjon for påbygget kan gis.

Det er likevel viktig å bemerke at dispensasjonen ikke gir noen føringer for eventuelle fremtidige søknader om å få overskride byggehøyde og at det for fremtidig utvikling av dette næringsområdet er viktig å utarbeide en ny reguleringsplan for å sikre en god og helhetlig utvikling av området og ivareta alle interesser i området.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse i ett trinn - 174/331
- 2 3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_2018 B1 Søknad om disp fra reguleringsplan.pdf
- 3 6_KART_Situasjonsplan_D2 Situasjonsskart.pdf
- 4 7_KART_Situasjonsplan_D1 Situasjonsplan.pdf
- 5 8_ANKO_UnderlagUtnytting_2018 Arealoversikt.pdf
- 6 9_TEGN_TegningNyFasade_E2 Fasade Nordøst.pdf
- 7 10_TEGN_TegningNyFasade_E4 Fasade Sørøst.pdf
- 8 11_TEGN_TegningNyFasade_E3 Fasade Sørvest.pdf
- 9 12_TEGN_TegningNyFasade_E1 Fasade Nordvest.pdf
- 10 13_TEGN_TegningNyPlan_E10 Plan filetavdeling.pdf
- 11 14_TEGN_TegningNyPlan_E11 Plan filetavdeling logistikk.pdf
- 12 15_TEGN_TegningNyttSnitt_E5 Snitt 1.pdf
- 13 16_TEGN_TegningNyttSnitt_E6 Snitt 2.pdf