

BOLIGBYGG MIDT NORGE AS

Thorry Kiærs veg 9
7055 RANHEIM

Deres ref.

Vår ref.

10396/2020/85/73/SVEMOR

Dato

15.05.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL NÆRINGSLOKALER - 85/73

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3523	Ansvarlig søker:	Boligbygg Midt-Norge AS
Eiendom, gnr/bnr:	85/73	Tiltakshaver:	Fosenskalldyr AS
Vedtak nr.:	20/220	Søknadsdato:	25.04.2019
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplettedato:	16.04.2020 (for dispensasjon)

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 25.04.2019 og utfyllende dokumenter mottatt 16.04.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av næringsbygg på 375,3 m² BYA og 346,7 m² BRA og blir plassert 1 meter vest for eksisterende produksjonslokaler for Fosenskalldyr AS på eiendommen gnr. 85 bnr. 73. For å få dette til må det fylles i sjø. Stein til fyllingen skal hentes ved å sprengte ut fjell inne på egen eiendom og på naboeiendommen gnr. 85 bnr. 3. Tiltakshaver er Fosenskalldyr AS. Ansvarlig søker er Boligbygg Midt-Norge AS.

Planstatus:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Vallersund fritidsområde, *planID 16270104*. Områdene hvor eksisterende lokaler ligger på er regulert til industri. Arealet som berøres av uttak av steinmasser er regulert til industri. Arealet hvor tilbygget skal plasseres er i gjeldende reguleringsplan satt av til arealformålene:

- Areal for marina sjø
- Areal for marina land
- Areal for felles parkeringsplass

Saken ble behandlet av Planutvalget 22.05.2019 og følgende vedtak ble fattet enstemmig:
«Bjugn kommune ved Planutvalget gir rådmannen delegert myndighet til å behandle søknaden når den er komplettert. Dersom det fremkommer nye opplysninger som medfører at søknaden bør avslås skal søknaden legges frem for Planutvalget for ny vurdering».

Det er ikke framkommet nye opplysninger som tilsier at søknaden må behandles på nytt hos Planutvalget.

Høringer:

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknader.

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen finner det uheldig at slike saker behandles gjennom dispensasjoner, og anfører at de planlagte tiltakene er omfattende og det kan være vanskelig å få oversikt over mulige konsekvenser gjennom dispensasjonsbehandling. Deler av tiltaket innebærer utfylling i sjø, og fylkesmannen minner om at utfylling i sjø er søknadspliktig etter forurensningsloven, og at mudring/dumping/utfylling i sjø ikke kan startes uten tillatelse fra fylkesmannen.

Fylkesmannen anbefaler at det stilles krav om minimum kotehøyde for å unngå/begrense materielle skader på bygningsmasse og konstruksjoner i tråd med DSBs rapport om havstigning og stormflo. Ut over dette har fylkesmannen ingen konkrete merknader til søknaden eller tiltaket.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Det er innhentet skriftlig aksept fra hjemmelshavere av 85/3 for terrengarbeider og plassering av bygget delvis på eiendommen 85/3.

På situasjonskartet er det vist at topp fylling/terrengarbeider under tilbygget blir på kote 2,3 moh. § 9-4 (havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann) i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune, sier at nye bygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NN 2000 +3,0 meter. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil. Det går ikke tydelig frem i byggesøknaden om det topp gulv kommer over 3,0 moh eller om bygger er dimensjonert for å ligge under denne høyden. Dette er også nevnt i høringsuttalelsen til Fylkesmannen i Trøndelag. Før det kan gis tillatelse til tiltak, må dette være avklart og må settes som vilkår.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Sikkerhet mot fare

Det er gjort utsjekk i NVE-atlas og det fremkommer ingen opplysninger om at tomta kan være utsatt for skredfare.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst til Fosenskalldyr AS.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Boligbygg Midt-Norge AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Nei
Frode Johansen AS	PRO - veg, uteareal og landskapsutforming - 1	Ja
Frode Johansen AS	PRO - oppmålingsteknisk prosjektering for grunnarbeid - 1	Nei
Norgeshus AS	PRO - arkitektur - 1	Ja
Norgeshus AS	PRO - konstruksjonssikkerhet - 1	Ja
Sverre Pettersen AS	PRO - innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
Frode Johansen AS	UTF - innmåling og utstikking av tiltak grunnarbeid - 1	Ja
Frode Johansen AS	UTF - veg- og grunnarbeid - 1	Ja
Frode Johansen AS	UTF - landskapsutforming - 1	Ja
Sverre Pettersen AS	UTF - innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
Boligbygg Midt-Norge AS	UTF - betongarbeid - 1	Nei
Boligbygg Midt-Norge AS	UTF - tømrerarbeid - 1	Nei

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 16.04.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Arbeidstilsynet

Samtykke fra Arbeidstilsynet foreligger.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Tiltaket gjelder nybygg med mer enn 300 m² BRA. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å vurdere dispensasjonsspørsmålet. I møte kommunen hadde med tiltakshaver og Frode Johansen AS på nyåret 2020, ble det bedt om at dispensasjonssøknaden ble behandlet når den var komplett.

Dispensasjonsvurdering:

Kommunedirektøren er i det vesentlige enig i fylkesmannens vurdering, men legger likevel til grunn at ved god kvalitet på komplettert søknad vil det bli mulig å gjennomføre en dispensasjonsvurdering av tilstrekkelig kvalitet. Etter forrige behandling i Planutvalget, er søknaden vesentlig komplettert med opplysninger slik at god dispensasjonsvurdering er mulig.

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Ytterste del mot nord der hvor fylling i sjø kommer er i reguleringsplan avsatt til friluftsområde sjø. I dette området skal det være åpnet for fri ferdsel, fiske og friluftsliv. Det vil være svært begrenset område av friluftsområde som blir berørt. Området vil ikke tilgjengelig fra landsiden dersom småbåthavna bygges ut i henhold til reguleringsplan og vil da bare være tilgjengelig fra båt. Det er store friluftsområder i sjø innenfor reguleringsplanen som inne har bedre kvaliteter med tanke på arealformålet. En dispensasjon vil ikke sette hensikten bak arealformålet vesentlig til side.

Mesteparten av fyllingen blir plassert på areal avsatt til molo for småbåthavn og småbåthavn i reguleringsplan. Det er spesielt innløpet til framtidig småbåthavn og felles parkeringsplass for småbåthavna som blir berørt. Selv om det gis dispensasjon fra reguleringsplan vil det fortsatt være mulighet til å bygge småbåthavn på utsiden av omsøkte næringsbygg dersom man foretar små justeringer av regulert molo for innløpet til småbåthavna. Selv om småbåthavna blir litt mindre, settes ikke hensikten bak arealformålet vesentlig til side på en slik måte at muligheten for framtidig småbåthavn forsvinner helt. Den delen av terrengarbeider som ligger på område avsatt til felles parkeringsplass, skal bli parkeringsplass og dermed i tråd med arealformålet. Årsaken til at dette området skal planeres ved dette tiltaket er for å bedre snumulighetene for store biler til og fra fabrikken. Slik det er i dag, fungerer industritomta som parkering og hensatte biler er i veien for godstransporten.

Ved å gi dispensasjon vil muligheten til å styrke næringsvirksomheten Fosenskalldyr AS bli vesentlig bedre. Fordelene med en dispensasjon vurderes å være større enn ulempene med at framtidig småbåthavna kan bli litt mindre og at friluftsområde sjø blir litt redusert.

Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kommunedirektøren har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for tiltaket.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet småbåthavn og friluftsområde sjø avsatt i reguleringsplan Vallersund fritidsområde, planID 16270104, til fylling i sjø for oppføring av nytt næringsbygg på eiendommen gnr. 85 bnr. 3 og 73. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak regulert arealformål ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse til tiltak er gitt.
2. Før tillatelse til tiltak kan gis, må godkjenning etter forurensningsloven for fylling i sjø være gitt av Fylkesmannen i Trøndelag.
3. Før tillatelse til tiltak kan gis, må det avklares hvilken høyde topp gulv i bygget blir og om det er utrustet til å tåle havnivåstigning jf. § 9-4 i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#), Tillegg B, Toleranser» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2/ Tettbygd/ utbyggingsområde.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

FRODE JOHANSEN AS	Barsetveien 100	7167	VALLERSUND
FOSENSKALLDYR AS	Nordnesveien 39	7167	VALLERSUND