

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/64	Planutvalget	13.10.2020

KLAGE PÅ ENKELTVEDTAK FOR TILTAK PÅ 174/331

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen som medfører at opprinnelig vedtak bør endres, og varig dispensasjon bør innvilges.

Ørland kommune ved planutvalget gir midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra regulert byggehøyde for tre sildoljetanker a 18 meter. Dispensasjonen bortfaller 6 uker etter at ny reguleringsplan er vedtatt, men uansett ikke senere enn 2 år fra dagens dato. Dersom ny reguleringsplan ikke får bestemmelser som samsvarer med rammene til det omsøkte tiltaket, eller dersom ny reguleringsplan ikke blir vedtatt innen 2 år, må sildoljetankene fjernes/endres slik at tiltaket blir i overenstemmelse med ny plan/eksisterende plan. Søknad om tillatelse til tiltak behandles administrativt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2 og 19-3.

Klage:

Vi mottok klage på Planutvalgets enkeltvedtak av 15.09.2020 i sak 20/59, pr. epost 18.09.2020, se vedlegg nr. 1.

Klager anfører at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og ber om at vedtaket endres og dispensasjon innvilges.

Til støtte for klagen anføres det blant annet:

- Arealplaner må lages, behandles og vedtas, men dette er flerårige plan- og utredningsprosesser. Utviklingen i næringen går raskere.
- Oljetankene bryter ikke linjer i et utviklingsperspektiv, men en ramme (reguleringsplan) som ikke i tilstrekkelig grad tok opp i seg foranderligheten i industrien.
- Tiltakshaver erkjenner at reguleringsplanen ikke lenger er et hensiktsmessig styringsverktøy for utviklingen. I påvente av ny reguleringsplan for området mener de at de historiske forutsetningene for utviklingen på stedet og de faktiske forholdene ved etableringen i 1999 på vektlegges i dispensasjonsvurderingen.
- Tiltaket ligger innenfor – og i kjernen – av arealformålet.
- Veletablert industriområde, med samme planformål svært lenge.

- Marginalt avvik fra planen, slik at dispensasjon er mindre betenkelig.
- Tiltaket gir økt næringsaktivitet, med bedre utnyttelse av råstoffer.
- Tiltaket bidrar til økologisk bærekraftig utvikling, uten kostbar, forurensende og energikrevende transport.
- Dette er et viktig sted for å rigge fiskeindustrien og blå sektor på Ørlandet for fremtiden, samtidig som satsningen gjøres med overordnet globalt perspektiv.
- Det vises til kulturmiljøets sameksistens med industri og fiske.
- Tungtveiende hensyn, som ikke kan påberopes i andre saker.
- Økonomiske konsekvenser på flere hundre millioner kroner, dersom anlegget stoppes. Denne verdiskapningen er av vesentlig betydning i Ørland kommune.
- Det var tidligere tanker på 30-50 meter på Holmhaugen.
- Dersom endrede byggehøyder for Holmhaugen industriområde var å ivareta utsikt og solforhold, var dette en nyvunnen utsikt med planeringen av Holmhaugen.
- Tiltaket påvirker ikke solforholdene til bakenforliggende bebyggelse.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet, se vedlegg nr.1.

29.09.2020 mottok vi et supplement til klagen, se vedlegg nr. 2. Av dette fremkommer det at tiltakshaver primært ønsker en varig dispensasjon, subsidiært en midlertidig dispensasjon for to år, i påvente av ny reguleringsplan. Dette er blant annet begrunnet med:

- Tidsbruk for planarbeid. To år er knapt, men realistisk med tanke på å ferdigstille en ny reguleringsplan for industri- og havneområdet. Fordelene ved en midlertidig dispensasjon er i hovedsak å vinne tid i forhold til planprosessen.
- To år er avgjørende med tanke på å henge meg på utviklingen i blå sektor, og verdifullt i et miljøperspektiv.
- Dette har en betydelig økonomisk verdi. Verdiskaping er vesentlig for Ørland kommune, og miljøgevinsten bør tillegges betydelig vekt.
- Området skal uansett reguleres til industriformål, slik det også er i dag. Spørsmålet om byggehøyder vil bli et sentralt tema i planarbeidet. Det vil ikke være noen varige ulemper med å gi midlertidig dispensasjon i påvente av ny reguleringsplan.

Tidligere saksbehandling:

Saksfremlegg

Administrasjonen kom i sitt saksfremlegg til at hensynene bak planbestemmelsen om byggehøyde, og plan og bygningslovens formålsbestemmelse ble satt til side av en dispensasjon, men ikke i vesentlig grad. På denne bakgrunn var kommunedirektørens innstilling at søknad om dispensasjon innvilges, se samlet saksfremstilling i vedlegg nr. 3.

Vedtaket

Planutvalget har vært på befaring, drøftet saken, og fattet følgende vedtak:

1. *I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges ikke søknad om dispensasjon fra § 1.3 i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Del av Uthaug havn for oppføring av tre tanker med gesimshøyde på 18 meter på gnr. 174 bnr. 355.*

2. *Før tiltak iverksettes krever Planutvalget at tiltakshaver gjennomfører en reguleringsprosess da gjeldende reguleringsplan allerede er i utakt etter senere års utbygging.*

Da det viser seg at tiltaket allerede er utført ber Planutvalget administrasjonen om å iverksette en ulovlighets oppfølging som er vanlig praksis i slike saker.

Vedtaket fremkommer til sist i vedlegg nr. 3. Planutvalget var delt, stemmetallene var henholdsvis 4-3 og 5-2.

Planutvalgets vedtak var ikke i samsvar med administrasjonens vurdering. Planutvalget har ved befarings og gjennom sakens dokumenter satt seg grundig inn i saken.

Ved Planutvalgets drøftelser og vurderinger ble det lagt avgjørende vekt på at det er et stort behov for en ny/eller endret reguleringsplan for dette området, slik også Kystverket, fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt råd om. Det ble særlig lagt vekt på at det har vært en utvikling i tid som har ført til at området er i utakt med reguleringsplanen og at denne utviklingen er upåregnelig for naboer.

Planutvalget fant også at den ulovlige igangsettingen var alvorlig og måtte følges opp.

Juridisk utgangspunkt:

Dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon, dette er opp til kommunes frie skjønn – forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. I tillegg må dispensasjonen ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Klage

Enkeltvedtak kan påklages av part eller person med rettslig klageinteresse, pbl § 1-9 jf. og forvaltningsloven kap. VI. Klagefristen er 3 uker.

Annen relevant saksbehandling

Planutvalget ga dispensasjon fra regulert byggehøyde for påbygg til industribygg, 15.09.2020 i sak 20/58.

Det er søkt om dispensasjon fra byggehøyde for to piper og en scrubber. Denne saken er i skrivende stund under saksforberedelse.

Planoppstart

Vi har mottatt en epost fra Sørli arkitekter der de skriver at de i løpet av oktober vil anmode om møte om planoppstart, se vedlegg nr. 17, samt supplement til klage i vedlegg to som også omtaler planlagt planarbeid.

Ulovlighetsoppfølging

Ulovlighetsoppfølging er igangsatt, se vedlegg nr. 18. Vi har etter dette mottatt epost fra ansvarlig søker der de reiser spørsmål ved om mulighet for dispensasjon er uttømt så lenge

klagen ikke er behandlet, og om det lønner seg å avvente klagesaksbehandlingen eller søke om midlertidighet allerede nå. Denne eposten ble besvart med en telefonsamtale der ansvarlig søker ble gjort oppmerksom på at dette var opp til dem.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen legger til grunn, etter en konkret vurdering av det som kom fram i Planutvalgsmøtet, at Planutvalget ikke har tatt stilling til om sildoljetankene på sikt kan godkjennes eller ikke, men at dette må avklares i en planprosess. Planutvalget vurderte at et *dispensasjonsvedtak* i denne saken ikke har klart større fordeler enn ulemper, etter en samlet vurdering.

Prinsipal drøfting

Administrasjonen har forståelse for klagens anførsler om at tiltaket har mange positive sider, og at kommunen som planmyndighet bør vektlegge næringsutvikling og miljøfordeler. Vi er imidlertid ikke enig i at det kan legges avgjørende vekt på forhistorie før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, og at planprosesser tar tid. Da ny plan ble vedtatt i 2014, ga dette et nytt juridisk utgangspunkt. Høyde på tidligere anlegg med annen plassering og utførelse kan ikke tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av en konkret dispensasjonssøknad.

Tankene er allerede plassert, og det er også plassert andre elementer (scrubber/piper) uten nødvendig tillatelse. Dette forteller oss at tiltakene må ha vært planlagt i noen tid, og ikke har kommet så brått på at ordinære søknader/dispensasjonssøknader/planarbeid var umulig å få til innen rammer som gav akseptabel fremdrift. Avvikene fra reguleringsplanen er samlet sett betydelige, og tiltakshaver kunne og burde for lengst ha startet en planprosess. Administrasjonen kan ikke se at Planutvalgets vurdering har mangler og at saken bør vurderes på annen måte i klageomgangen.

Subsidiær drøfting

Ansvarlig søker har informert oss om at de har startet arbeid med ny reguleringsplan, og snart vil ta kontakt om planoppstart. Ansvarlig søker har også i komplettering av klage bedt om at vi vurderer å gi en midlertidig dispensasjon i påvente av resultatet av planarbeidet.

Administrasjonen mener denne tilnærmingen er fornuftig, men minner om at en midlertidig dispensasjon ikke vil legge føringer for planarbeidet. Dersom planarbeidet ikke fører frem til ønsket resultat for tiltakshaver, dvs. ikke medfører at tankene blir i henhold til nye byggehøyder, må tankene fjernes eller bygges om slik at det ikke blir avvik mellom ny plan og faktisk utførelse. En eventuell fjerning/ombygging må omsøkes, og kostnadene til prosess og arbeid med fjerning/ombygging er noe tiltakshaver selv må bære risikoen for.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for del av Uthaug havn - Grøntvedt Nutri AS
- 2 Supplement til innsendt klage på vedtak om avslag på søknad om oppføring av fiskeoljetanker i Uthaug havn - 174/355
- 3 Særutskrift Dispensasjon for regulert byggehøyde for tre tanker for fiskeolje på 174/355 - Havneveien 1
- 4 2024 B1 Dispsøk regplan
- 5 D1 Situasjonsplan fiskeoljetanker
- 6 E1 Plan Lagertanker
- 7 E2 Snitt 1, 2
- 8 E3 Fasade NV+NØ
- 9 E4 Fasade SV + SØ
- 10 E5 Perspektiv 01
- 11 E6 Perspektiv 02
- 12 E7 Fugleperspektiv
- 13 2024 Illustrasjoner ved søknad om IG og dispensasjoner 2020
- 14 Innkommet merknad fra Lomundal - Nabovarsel for tanker for fiskolje på 174/331
- 15 Uttalelse - dispensasjon - regulert byggehøyde for fiskeoljetanker på 174/355 - Reguleringsplan Del av Uthaug havn
- 16 1621 2011 02 reguleringsplankart Del av Uthaug - endret 13 11 2014
- 17 Orientering om oppstart av regulering ny industriplan Uthaug Havn
- 18 Ulovlighetsoppfølging for tiltak på 174/331
- 19 Vedrørende tankpark ulovlighetsoppfølging

Saksprotokoll i Planutvalget - 13.10.2020

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen som medfører at opprinnelig vedtak bør endres, og varig dispensasjon bør innvilges.

Ørland kommune ved planutvalget gir midlertidig og tidsavgrenset dispensasjon fra regulert byggehøyde for tre sildoljetanker a 18 meter. Dispensasjonen bortfaller 6 uker etter at ny reguleringsplan er vedtatt, men uansett ikke senere enn 2 år fra dagens dato. Dersom ny reguleringsplan ikke får bestemmelser som samsvarer med rammene til det omsøkte tiltaket, eller dersom ny reguleringsplan ikke blir vedtatt innen 2 år, må sildoljetankene fjernes/endres slik at tiltaket blir i overenstemmelse med ny plan/eksisterende plan. Søknad om tillatelse til tiltak behandles administrativt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2 og 19-3.