

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 174/263

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke midlertidig dispensasjon fra arealformål og byggegrense. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at plasseringen er uheldig for brukbarhet og fremkommelighet på havneområdet, samt at Kystverket som direkte berørt myndighet har uttalt seg negativt om tiltaket/dispensasjonssøknaden.

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

Sakens dokumenter:

Vedlegg 1-2 er søknaden

Vedlegg 3 er ansvarlig søkers vurdering av innspill/vurderinger etter søknad

Vedlegg 4 er tiltakshavers vurdering av innspill/vurderinger etter søknad

Vedlegg 5 er kvittering for innmeldt farlig stoff

Vedlegg 6 er ROS-analyse fra Vibstad VVS AS

Vedlegg 7 er foreløpig svar til ansvarlig søker

Vedlegg 8 utfyllende til ROS-analyse fra Vibstad VVS AS

Vedlegg 9 Epost til Vibstad VVS AS med konkrete spørsmål om sikkerhetssoner m.v

Vedlegg 10 er fylkesmannens vurdering

Vedlegg 11 er fylkeskommunens vurdering

Vedlegg 12-17 er Kystverkets vurdering

Vedlegg 18 er innspill fra Aksjonsgruppa bevar Uthaug

Vedlegg 19 er vurdering fra Fosen brann- og redningstjeneste IKS (FBRT)

Tiltaket:

Tiltaket er en propantank med tilhørende betongkonstruksjon. Bebygd areal er 96,5 m2, tanken er 83 m3.

Søknaden:

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra arealformålet havn og byggegrense mot sjø/havn, frem til ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplanen er vedtatt, se vedlegg 1

og 2. Midlertidighet er i vedlegg 3 konkret definert til to år etter at møterefertat fra oppstartmøte for planarbeid foreligger.

Søknadens begrunnelse

Søknaden er blant annet begrunnet med:

- tanken inngår i Grøntvedt Nutri sitt anlegg, og skal brukes til å produsere damp som varmekilde for produksjonsprosessene ved fabrikken. Alternative kilder vurderes fortløpende med tanke på kostnad og miljøaspekt, men pr. i dag er man avhengig av propanen
- alternativ plassering er vurdert, men omsøkt plassering er sikrest
- fordeler ved en midlertidig dispensasjon er stor for oppbygging og utvikling av anlegget, da det haster å få anlegget i drift
- omfattende negative konsekvenser for økonomi, miljø- og råstoffmessig dersom anlegget ikke kan være i drift før ny/endret reguleringsplan er vedtatt
- tanker er ikke fremmedelementer i et havneområde
- plasseringen er ikke til hinder for bruk av havneområdet
- det er fremdeles nok plass til ferdsel med store lastebiler, og til vedlikehold av vei og bygninger. Anlegget gir ikke spesielle ulemper så lenge det er nok areal for ferdsel med lastebil forbi, og så lenge det er trygt med motorisert ferdsel. Åpent, oversiktlig og trafiksikkert rundt konstruksjonen. Det er bredere og større plass til å passere med store kjøretøy på denne siden av anlegget enn på østsiden, mellom forvarets gjerde på område H1 og Fryseriet på I1.
- Hensynene bak arealformål og byggegrense blir ikke vesentlig satt til side av en midlertidig dispensasjon. Fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Oppstartmøte for ny reguleringsplan er avholdt.

Overstående kulepunkttrække er ikke ment som en helhetlig gjengivelse av søknadens begrunnelse, dette er kun en forenklet liste over de mest sentrale anførsler. Vi viser for øvrig til søknaden i sin helhet.

Innspill til søknad fra Aksjonsgruppa bevaring av Uthaug

Vi har mottatt innspill fra *Aksjonsgruppa bevaring av Uthaug (ABU)*, se vedlegg nr. 17. Dette innspillet er signert av eiere av boliger i Sjøgata. ABU er kritisk til prosessen, peker på manglende informasjon til brukere av havnebassenget og anfører at bedriften viser en spesielt hensynsløs fremferd. ABU stiller seg negativ til at det gis dispensasjon, krever at høring utvides til hele Uthaug's befolkning og at en rekke konkrete spørsmål omkring sikkerhet avklares.

Overstående tekst er kun et forsøk på å sammenfatte det mest vesentlige innholdet i innspillet, det vises for øvrig til innspillet i sin helhet, og spesielt til ABUs spørsmål knyttet til sikkerheten i punkt 1-8, se vedlegg 18.

Vurdering av innspill etter søknad

Ansvarlig søker (vedlegg 3):

- Det er ikke mottatt nabomerknader
- Konstruksjonen (betongkappa) er omsøkt, er lett og fjerne og kan betraktes som en midlertidig konstruksjon.

- Risikovurdert av kvalifisert foretak.
- Betongveggenes brannskille er mer enn det som kreves jf. ROS-analyse
- Tankbil har god plass under lossing.
- ABU har ikke rettslig klageinteresse
- Det er tvil om Kystverkets interesser, kommunen står som eier. Privatrettslige forhold avklares når og hvis det er nødvendig for byggesaken.

Tiltakshaver (vedlegg 4):

- Peker på *”myndighetspålagte krav til tilsyn, både egenkontroller. Årlige kontroll samt 3.partskontroll.”*
- Det er *”gjennomført nødvendige vurderinger for å unngå risiko ovenfor sivil ferdsel i området rundt LPG tank.”*
- Tiltakshaver svarer også på de 8 punktene ABU nevner konkret knyttet til sikkerhet rundt anlegget. Vi viser til vedlegg 4 for svaret i sin helhet.

Faktisk utgangspunkt:

Betongkappen/fundamentet er allerede bygd og tanken er montert.

Juridisk utgangspunkt:

Tidligere saksbehandling

Ulovlighetsoppfølging for tiltaket ble igangsatt 05.10.2020, fordi anlegget er bygd uten nødvendige tillatelser. Det er sikker rett at etterfølgende søknad i det vesentlige skal behandles som om tiltaket ikke var igangsatt. Dette betyr at det er uten betydning at tiltaket allerede er bygd. Ville vi godkjent søknaden om tiltaket ikke var realisert, skal vi også godkjenne det nå, og motsatt - dersom vi ville avslått søknaden om den ble behandlet før igangsetting skal vi også avslå den nå. Den kostnad og ulempe flytting/fjerning vil medføre for tiltakshaver skal ikke vurderes.

Øvrig saksbehandling

Propantanken inngår i en større helhet det tiltakshaver har valgt å bygge flere tiltak uten å ha de nødvendige tillatelser, dette gjelder tre fiskoljetanker, to piper og en scrubber – i tillegg til propantanken i herværende sak. Planutvalget har for fiskoljetanker, piper og scrubber gitt midlertidige dispensasjoner fram til ny reguleringsplan er vedtatt, alternativt i to år fra vedtakene ble fattet. Begge vedtak er påklaget, klagen er pr dato ikke endelig avgjort.

Vi har mottatt kvittering fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap som dokumenterer at tanken er meldt inn til dem, se vedlegg 5. Vi har også mottatt kopi av sikkerhets- og sårbarhetsanalysen som lå til grunn for prosjektering og innmeldingen til direktoratet, se vedlegg 6. Det ligger ingen saksbehandling til grunn for denne kvitteringen, og kvitteringen kan ikke tas til inntekt for noen form for godkjenning/kvalitetssikring.

Søknadsplikt

Hele tiltaket er søknadspliktig, både plasseringen av betongkappe/fundament og selve tanken, dette fremkommer av pbl. § 20-2 første ledd jf. § 20-1 bokstav a) alternativt j).

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er planid: 1621201102 "Del av Uthaug havn" 2011, sist endret i 2014.

Tiltaket er plassert på areal som er satt av til arealformålet havn, og utenfor byggegrense mot havn/sjø, i gjeldende reguleringsplan. Tiltakets plassering kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformål og byggegrense. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjoner

Ingen har krav på dispensasjoner. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det fremkommer av samme bestemmelse at det ved vurderingen skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet og at det ikke bør gis dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Privattrettslige forhold

Det er kommunen som er grunneier. Kommunen som grunneier har ikke gitt samtykke til at tiltaket kan plasseres på kommunens eiendom. Dette er privattrettslige forhold, og et eventuelt samtykke fra kommunen som grunneier *må* ikke avklares før søknaden behandles, jf. pbl. § 21-6, men tiltaket kan ikke *lovlig* gjennomføres uten at tiltakshaver også har sikret seg de privattrettslige rettigheter som er nødvendig.

Høring:

Fylkesmannen

Vi har mottatt fylkesmannens vurdering av søknaden og tiltaket, se vedlegg 10. Fylkesmannens faglige råd er at det ikke gis dispensasjon.

Fylkesmannen presiserer at arealplanlegging skal skje gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig og demokratisk prosess hvor de berørte parter har hatt mulighet til å medvirke. Fylkesmannens avdeling for Klima og miljø viser til at det tidligere er søkt om dispensasjoner for andre tiltak, og «*[f]or å kunne se alle tiltakene under ett, må reguleringsplanen for Uthaug havn revideres. Samlet sett kan de ulike tiltakene ha effekter som det er utfordrende å få oversikt over. Gjennom reguleringsplan vil flere ulike tema bli belyst gjennom en grundig og åpen prosess.*»

Fylkeskommunen

Vi har mottatt fylkeskommunens vurdering av søknaden og tiltaket, se vedlegg 11.

Fylkeskommunen vil ikke gå imot søknaden, dersom kommunen ønsker og godkjenne den. Fylkeskommunen påpeker at det er betenkelig med såpass mange dispensasjoner i samme

område, uten en overordnet plan. Ideelt sett burde dispensasjonene ha avventet revidert reguleringsplan for området.

Kystverket

Vi har mottatt Kystverkets vurdering av søknaden og tiltaket, se vedlegg 11-16. Kystverket viser til uttalelser i tidligere saker, og anfører at kommunen ikke kan behandle søknader før privatrettslige forhold er i orden og at «søknaden må derav avslåes».

Saksforberedelse:

Som en del av vår saksforberedelse har vi innhentet en vurdering av ROS-analysen fra Fosen brann- og redningstjeneste IKS, se vedlegg 19. FBRT påpeker tre punkt som burde avklares nærmere. Dette gjelder: faktisk utgangspunkt for ROS analyse virker å være feil, avklaring om 3.partskontroll er gjennomført og vurdering av de ulike sikkerhets- og hensynssoner rundt anlegget. På bakgrunn av FBRTs vurdering og egen gjennomgang av saken, sendte vi foreløpige svar til ansvarlig søker 11.01.2021, med konkrete spørsmål om brukbarhet for områdene, samt sårbarhet og sikkerhet. For å gi ansvarlig søker tid til å svare på våre spørsmål, valgte Planutvalget å utsette planutvalgsmøtet en uke. Vi har etter dette mottatt en vurdering fra Vibstad VVS AS, se vedlegg 8.

Vibstad VVS AS sin vurdering gir ikke i tilstrekkelig grad svar på de spørsmål som er reist. Konkret sone-dokumentasjon var mangelfull, der flere av nevnte sonene ikke var tegnet inn. Det ble heller ikke gitt en vurdering av konsekvensene av disse sonene for brukbarheten av området rundt propantanken. Vi valgte derfor å ringe til Vibstad VVS AS den 18.01.2021, for å drøfte hva vi manglet. Det ble i samtalen avtalt at de i løpet av kort tid skulle sende skriftlig svar på våre spørsmål. Vi valgte etter samtalen å sende en epost til foretaket, med kopi til ansvarlig søker. I denne eposten viser vi til samtalen og etterspør manglende informasjon:

«Ørland kommune skal behandle en dispensasjonssøknad for plassering av en propantank med tilhørende betongkonstruksjon som er i strid med arealformål og byggegrenser angitt i reguleringsplan. Dette betyr at vi må vurdere hvilket areal som blir berørt av en eventuell dispensasjon, dvs. mulige konsekvenser for fremtidig bruk av arealet rundt propantanken.

For å kunne behandle søknaden er det meget viktig at vi helt konkret får vite hvilke begrensinger anlegget medfører for arealet rundt tanken. F.eks. hvor og hva kan det bygges/ikke bygges rundt her. Hvilke tennkilder skal holdes vekk fra hvilke soner, hvilke konkrete aktiviteter kan eller kan ikke tillates, i hvilke soner? Dette bør utformes med inntegning i kart av alle 5 soner – dvs. ex-sone 1 og 2, samt indre, midtre og ytre sone. Det bør konkret opplistes hva man kan og ikke kan gjøre i den enkelte sone. Dersom enkelte av disse sonene ikke har betydning, så må dette beskrives og begrunnes.

Vi ønsker også å få beskjed om at vurderingene som er gjort har tatt hensyn til at dette ikke er et industriområde, men kommunalt havneområde som er åpent for fri ferdsel og bruk. Ref. veileders vurdering av kontroll med omgivelsene - inkl. for eksempel personer eller kjøretøy som bruker arealet.»

Vi har pr dato ikke fått noe svar på denne henvendelsen, ut over at ansvarlig søker har bekreftet å ha mottatt kopi av vår epost av 18.01.2021.

Administrasjonens vurdering:

Nabovarsling

Kommunen og forsvaret har fått nabovarsel. Det er ikke mottatt merknader til nabovarslingen. Kommunen er nabo kun i forhold til tilliggende sjøteig, for tiltakseiendommen er kommunen ikke nabo, men grunneier.

Kommunen som grunneier

Kommunen som grunneier har ikke gitt tillatelse til at tiltakshaver kan plassere propantanken sin på kommunal grunn. Kommunen som grunneier har heller ikke mottatt henvendelse om kjøp eller leie av areal til slikt formål. Vi har kun mottatt en epost fra ansvarlig søker 21.12.2020 om at Grøndtvedt Nutri selv vil ta kontakt med kommunen for avtale med Ørland kommune som grunneier.

Kommunen som *grunneier* har i søknadsbehandlingen for piper og scrubber vurdert at dersom den søknaden ble godkjent etter plan- og bygningsloven, ville kommunen som grunneier ikke *motsette* seg at scrubber midlertidig står delvis på kommunal grunn. Kommunen som grunneier tok i den saken forbehold om at forholdet til Kystverkets eventuelle rettigheter må avklares, da kommunen som grunneier ikke kan gi fra seg rettigheter kommunen ikke råder over. Dette er pr. dato ikke avklart. Herværende sak skiller seg i vesentlig grad fra sak om piper og scrubber, både med hensyn til tiltakets plassering og de sikkerhetsutfordringer som foreligger.

Propantanken kan ikke plasseres på kommunal grunn uten en avtale mellom tiltakshaver og kommunen. Dette burde tiltakshaver ha avklart før igangsetting. Dersom tanken skal stå i mer enn 10 år, fordrer plasseringen delingstillatelse for areal til eie eller feste. Slik prosess må i tilfelle nabovarsles og omsøkes, og det er påregnelig at privatrettslige utfordringer blir sentrale, og kan bli til hinder for deling. Alternativt kan enhver avtale mellom kommunen og tiltakshaver lede til rettsprosesser som er tid- og ressurskrevende, ref. anførsler fra Kystverket om servitutter til hinder for avtale/planlagt bruk.

Enhet for kommunalteknikk som ansvarlig for forvaltning og drift av havneområdet har uttalt at de ikke kan ta stilling til tiltaket i dag. Først når de får vite hvilke konkrete konsekvenser propantanken kan få for fortsatt bruk og videreutvikling av havneområdet kan de vurdere dette. De uttrykker et særlig behov for å få kunnskap om hva de ulike sikkerhetssoner betyr.

Brukbarhet

Administrasjonen legger til grunn at tiltaket vil gi god brukbarhet for tiltakshaver.

Propantanken er imidlertid plassert slik at den kan bli til vesentlig ulempe for andre. Disse ulempene er knyttet til plassering av selve tanken, fremkommelighet rundt den, og begrensninger for bruk av arealet den er plassert på til havneformål. I tillegg vil en propantank i større eller mindre grad begrense brukbarheten og utviklingsmuligheter av området rundt, gjennom sikkerhetssoner og de begrensningene de medfører. Vurdering av det siste er bare

mulig på generelt grunnlag der konkret informasjon ikke foreligger. Dette vil bli drøftet nærmere i dispensasjonsvurderingen.

ABU

Administrasjonen er enig i at det er uheldig at tiltaket ble igangsatt uten nødvendige tillatelser. Søknaden skal likevel i det vesentlige behandles som om tiltaket ikke var igangsatt.

Ansvarlig søkers anførsler om at ABU mangler rettslig klageinteresse er ikke relevant på nåværende tidspunkt, dette må eventuelt vurderes dersom det blir fattet vedtak som ABU klager på. Spørsmål om rettslig klageinteresse er ikke til hinder for at innspillet vurderes som del av saksforberedelsen.

Administrasjonen bemerker at det ikke stilles krav om oppsamlingskar, og har ingen merknader til at det er vurdert som uhensiktsmessig med gassdetektor, dette fordi tanken står utendørs. Enn videre kan vi ikke se at forholdene ved propanbrannen på Lillestrøm er sammenlignbar eller har overføringsverdi til omsøkte anlegg og omgivelser. FBRT har prøvekjørt redningsbil rundt anlegget og har ingen merknader til tilgjengeligheten for dem.

Administrasjonen kan ikke se at omsøkte anlegg og dets plassering medfører krav om utvidet nabovarsling eller at befolkningen på annen måte aktivt bør involveres i denne dispensasjonssaken.

Tiltakshaver er den som er primært *ansvarlig* for anleggets sikkerhet. Foretaket har leid inn et eksternt kvalifisert foretak for å vurdere risiko og sårbarhet. Administrasjonen har ingen merknader til foretakets kvalifikasjoner. Ved vurderingen av sikkerheten har vi benyttet FBRTs fagkyndighet og etterspurt avklaring av usikre tema hos ansvarlig foretak for ROS-analysen. Denne avklaringen er pr. dato ikke mottatt og sluttført.

Fylkeskommune og fylkesmann

Administrasjonen er enig i at området bør reguleres på nytt og at det er uheldig at de ulike tiltak som er omsøkte de siste månedene ikke er vurdert i sammenheng. Administrasjonen er enig med fylkesmannen i at det er vanskelig å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltakene. Planarbeid er igangsatt, men det er ikke påregnelig at dette vil ha nådd sin konklusjon før i 2022.

Kystverket

Kystverket *krever* at søknaden avslås og viser til tidligere uttalelser det det vises til at deler av arealet på 174/263 er *avstått* til Staten v/Kystverket som molo og allmenngrunn, og at Kystverket ikke har gitt noen fullmakter til tiltakene. Administrasjonen har kunnskap om ulike erklæringer om allmenninger fra ca. 100 år siden. Dette er ikke tilstrekkelig vil til at vi med sikkerhet vet om vi i dag har begrensninger i vårt eierskap til 174/263, eller om det bare foreligger uklarhet/uenighet om eierforhold og rettigheter. Det er ikke utelukket at Kystverkets anførte rettigheter er reelle, det kan heller ikke utelukkes at de historiske rettigheter i dag ikke har rettsvirkning på grunn av disposisjoner i ettertid, ekstinksjoner eller medgått tid. Administrasjonen legger til grunn at dette er privatrettslige forhold knyttet til reel eiendomsrett, alternativt rettigheter på annenmanns grunn, som må avklares partene imellom – dvs. mellom kommunen som grunneier og Kystverket. Dette kan bli tidkrevende/kostbart,

men er etter administrasjonens vurdering ikke til hinder for at dispensasjonssøknaden kan behandles.

Det er administrasjonens vurdering at søknaden ikke kan avvises på grunn av *åpenbar* privatrettslig mangel, jf. pbl. § 21-6, og at søknaden derfor skal realitetsbehandles.

Kulturminner

Boligene i Sjøgata er i plankartet for Uthaug sentrum (1993), satt av til spesialområde «*Antikvarisk område*» Det fremkommer av planbestemmelsene at området har et bygningsmiljø som er kulturhistorisk verdifullt.

Spesialområdet er minimum 250 meter mot sør/øst, og eksisterende fabrikk ligger mellom tiltaket og disse eiendommene. Administrasjonen kan ikke se at det er kulturminner i nærheten av tiltaket som kan bli berørt av tiltaket, eller av andre grunner bør være avgjørende. Ved denne vurderingen er det også lagt noe vekt på at fylkeskommunen som kulturminnemyndighet ikke har sett spesielle utfordringer i forbindelse med kulturverdier.

Naturmangfold

Berørt areal er et havneområde, med kaier og moloer, som er etablert på fylling i sjø. Rådmannen har ikke kunnskap om naturtyper eller arter som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Dette var også konklusjonen ved planarbeid i 2011 og 2014.

Dispensasjonsvurdering:

Hensynene bak byggegrense og arealformål

Det legges til grunn at krav om tilstrekkelig avstand til havn/veg/sjø er hensynet bak både byggegrensen og arealformålsgrensen i plankartet, og at avstand mellom bebyggelse og område som brukes til industriformål er viktig for å sikre brukbarhet for havneområdet, og fremkommelighet på/ved havneområdet. Ut i fra reguleringsplanprosessen i 2014 legges det også til grunn at allmenhetens tilgang til området er et viktig hensyn bak arealformålet og byggegrenser.

Utenfor byggegrensene skal det ifølge reguleringsplanen ikke bygges noe nytt, og areal satt av til havn skal ikke brukes til noe som ikke er til havneformål. Plasseringen av propantanken er i strid med dette, og vil gi redusert fremkommelighet på/ved havneområdet og gi redusert brukbarhet av, og sikkerhet på, havneområdet.

En dispensasjon som er tidsbegrenset i påvente av planarbeid, vil sette til side hensynet bak arealformålet og byggegrense, men det kan kanskje reises spørsmål ved om denne tilsidesettingen er *vesentlig*. Ulempen blir nok noe mindre av at den kun blir aktuell i inntil 2 år, men administrasjonen kan ikke se at dette kan tillegges avgjørende vekt.

Midlertidighet?

Søknad om *midlertidig* dispensasjon medfører ikke mindre krav til søknadens dokumentasjon, og dette gjelder særlig dokumentasjon for sikkerhet og brukbarhet, en midlertidig dispensasjon legger heller ingen føringer for planarbeidet. Dersom ny reguleringsplan ikke åpner for slik

plassering av propantanken, må den uansett fjernes slik at forholdene blir i overensstemmelse med ny plan.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse

Plan- og bygningslovens § 1-1 angir lovens formål. Loven skal blant annet sikre bærekraftig utvikling, god samordning og planlegging. Det skal jf. fjerde ledd andre punktum «[...] *legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*»

Det er utfordrende å få oversikt over propantankens samlede konsekvenser, slik det også er anført av fylkesmannen når det gjelder alle tiltakene i området samlet sett. Dette gjelder spesielt uklare forhold omkring allmenhetens bruk av kommunal grunn, slik dette er anført av Kystverket og ABU, brukbarheten og utviklingsmuligheter av det kommunale havneområde, og konkrete ulemper for fremkommelighet og sikkerhet i området.

Det har vært en opphopning av ulovlige tiltak i regi av tiltakshaver, som i utgangspunktet ikke burde vært omsøkt/godkjent stykkevis og delt, men blitt gjenstand for helhetlig vurdering i planprosess – *før* søknad og igangsetting. Kun ved planprosess kan langsiktige løsninger av god kvalitet etter prosesser som sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning sikres, jf. pbl. § 1-1 fjerde ledd. Det fremstår som klart at en *varig* dispensasjon for propantanken i vesentlig grad vil sette til side de hensyn som ligger bak formålsbestemmelsen. Men dette er ikke omsøkt og skal ikke vurderes. Dette *kan* kanskje vurderes på annen måte for en *midlertidig* dispensasjon i påvente av planavklaring, da ulempene får begrenset varighet og slik sett lettere kan tåles. En slik dispensasjon vil også konkret peke frem mot en langsiktig løsning etter grundige og demokratiske prosesser som i større grad sikret kvalitet på avgjørelser og mer omfattende medvirkning, enn en dispensasjonsprosess borger for. Slik søknaden i dag er dokumentert, kan vi imidlertid ikke se at selv en kortere midlertidighet kan godkjennes – da vi ikke har mottatt den informasjon vi har etterspurt knyttet til sikkerhetssoner/brukbarhet. En midlertidig dispensasjon basert på søknaden og søknadens noe mangelfulle dokumentasjon vil vesentlig sette til side hensyn bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Fordeler/ulemper

Tiltaket har store fordeler for tiltakshavers næringsvirksomhet. Det er også en fordel for samfunnet at det legges til rette for næringsutvikling som sikrer arbeidsplasser, og god råstoffutnyttelse med nødvendig håndtering av forurensing.

Konkrete ulemper ved *tiltaket* er knyttet til fremkommelighet, sikkerhet, brukbarhet og fremtidige utviklingsmuligheter for havneområdet. Det er umulig å vite konkret hva disse ulempene består av og hvor store disse er uten den etterspurte dokumentasjonen, men det fremstår som klart at ulempene eksisterer og er reelle.

Ulempene skal ikke bare knyttes til *tiltaket* som sådan, men også til *dispensasjonene*. Det er betydelige ulemper ved å sette til side flere sentrale bestemmelser i en vedtatt reguleringsplan. Dette vil gjøre at reguleringsplanen mister mye av sin verdi som styringsverktøy. Denne ulempen blir større av at saken fordrer kompliserte og usikre vurderinger av faktisk og juridisk karakter – kompleksitet stiller større krav til søknaden og tiltakets tilpasning til omgivelsene, og dette sikres betydelig bedre ved en planavklaring. Ulempen blir mindre dersom dispensasjonene blir tidsbegrenset i *kort* tid. Her bes det likevel

om en tidsbegrensning på maks. to år. Dette er en relativt lang tid i forhold til de ulemperne propantanken medfører. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at tidsbegrensningen kan tillegges avgjørende vekt.

Etter en samlet konkret vurdering har ikke disse dispensasjonene *klart* større fordeler enn ulemper. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at plasseringen er konkret uheldig for brukbarhet, sikkerhet og fremkommelighet, og at Kystverket som direkte berørt myndighet har uttalt seg klart negativt til søknaden. Ingen arealfaglige vurderinger taler for dispensasjon, fordelene ved å gi dispensasjonene er kun begrenset til utbyggerinteressen og generelle samfunnshensyn knyttet til utbyggerinteressen.

Konklusjon

Vilkårene i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt og propantankens plassering kan ikke godkjennes. Det er ved denne konklusjonen lagt vesentlig vekt på at både havneområde og veg blir mindre brukbare og at Kystverket som direkte berørt myndighet har uttalt seg negativt om plasseringen.

Administrasjonen vil også minne om at dispensasjonen må vurderes som om ikke propantanken er allerede bygd. Ut ifra ovenstående vurdering mener administrasjonen at det fremstår som klart at søknaden ikke hadde blitt innvilget hvis søknaden hadde kommet før igangsetting av bygging av selve tanken og resten av fabrikk. Da hadde tiltakshaver blitt henvist til planendring. for å blant annet avklare forholdene mellom industri- og havneområdet og dets fremtidige utvikling og forholdet til kystverkets interesser.

Vegen videre

Administrasjonen har i denne saken fått sterke politiske signaler om at saken haster, og at deler av det politiske miljøet har en klar forventning om at denne saken skal behandles i januarmøtet. Planutvalgsmøtet ble utsatt en uke for å gi ansvarlig søker tid til å komplettere søknaden med nødvendige opplysninger om brukbarhet, risiko og sårbarhet.

Den dokumentasjon vi har etterspurt er i skrivende stund ikke mottatt, og vi har derfor vurdert om saken burde utsettes til februarmøtet. Vi har under tvil kommet frem til at saken kan fremmes, fordi vi har tilstrekkelig faktisk og juridisk grunnlag for å avslå søknaden – uavhengig av den manglende dokumentasjonen. Dersom Planutvalget ikke er enig i at søknaden skal avslås, må saken utsettes og ny behandling utstå til vi har fått svar på våre spørsmål knyttet til sikkerhetssonenes konsekvenser. For kommunen som planmyndighet kan ikke gi en dispensasjon der konsekvensene for omgivelsene ikke er kjent.

Hvis planutvalget skulle velge å utsette saken vil administrasjon vurdere saken på nytt og forberede ny sak til planutvalget så fort som det lar seg gjøre etter at den etterspurte dokumentasjonen har kommet inn.

Folkehelsevurdering

Industri medfører regelmessig miljøulempe. Det er viktig at helhetlige løsninger og potensielle ulemper blir vurdert grundig - planarbeid bidrar til dette, og svekkes tilsvarende av gjentatte dispensasjoner. Ulempe knyttet til forurensningsfare vurderes ikke i denne saken, da søknader om utslippstillatelse skal behandles av Statsforvalteren.

Vedlegg

- 1 2043 Søknad om tillatelse til tiltak
- 2 2043 Søknad tegningsvedlegg
- 3 Tilsvar - foreløpig svar på søknad om dispensasjon for tiltak - 174/263
- 4 Grøntvedt Nutri sitt svar på innsigelse fra ABU til Ørland kommune
- 5 Kvittering innmelding av farlige stoffer
- 6 ROS analyse gasstank
- 7 Foreløpig svar II, for søknad om dispensasjon for tiltak på 174/263
- 8 2043 Utfyllende info ROS-analyse Vibstad VVS
- 9 Betydning av sikkerhetssoner - propantank Uthaug
- 10 Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av propantank med betongkonstruksjon Grøntvedt Nutri - 174/263
- 11 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for propantank - 174/263
- 13 Grunneiererklæring - Gnr 174 bnr 26 - signert 1922 - Tinglyst 1923 - nordmolo - almgrunn Holmhaugen
- 14 Kart over erklæringsareal G på 174-26 signert 1922
- 15 Uthaug fhavn - Lagmannsrettsdom 19-10-1957 vedr grunneiererklæring område G ved nordre molo
- 16 Uthaug fhavn - Kystverkgrunn ved nordmolo - Holmhaugen - Frostating lagmannsrett 1957 - påtegnet nyere A3-KART - des 2020- OdS
- 17 Uthaug fiskerihavn - område G på Holmhaugen - Lagmannsrettsdom 1957 - Kartvedlegg A2-format- 3 distr 2114 - HD nr 5-5 datoer 1932
- 18 Høringsinnspill til søknad om dispensasjon for propantank på 174/263
- 19 Anmodning om vurdering av sikkerhet ved propantankanlegg på 174/263