

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
14/32	Planutvalget - Ørland kommune	25.09.2014
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Forslag til endring av reguleringsplan for Del av Uthaug havn**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplan for Del av Uthaug, revidert 18.09.14
- 2 Visualisering kjøremønster og byggegrenser
- 5 Reguleringsbestemmelser for Del av Uthaug havn, revidert 03.06.14
- 6 Reguleringsplan for del av Uthaug, revidert 03.06.14
- 7 Reguleringsendring for del av Uthaug havn, revidert 16.08.11
- 8 Uttalelse - endring av reguleringsplan for Uthaug havneområde - Ørland Kommune
- 9 Uttalelse til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
- 10 Høringsmerknader til forslag til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn
- 11 Uttalelse fra Forsvarsbygg til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn
- 12 Tilsva/klage fra Åge Lomundal
- 12 Høringsuttalelse fra Kystverket - Forslag til endring av reguleringsplan for delområde av Uthaug havn
- 12 Kartskisse

Sakens bakgrunn og innhold

Reguleringsplan for del av Uthaug havn ble første gang godkjent av kommunestyret 25.10.06. Senere ble planen revidert gjennom vedtak i kommunestyret 25.08.11.

Det er nå fremmet forslag til ny revisjon av reguleringsplanen. Revisjonen innebærer at reguleringsformål industri og lager i område I 2 utvides mot nordvest med ca. 25 m. Området er i dag regulert til havneområde.

Videre foreslås endring av reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.3 som innebærer at maksimum tillatte mønehøyde/gesimshøyde økes fra 9,0 m til 11,5 m.

Bakgrunnen for planendringen er Grøntvedt Pelagics behov for å bygge nytt fryselager. Del av lakseslakteriet rives, men det er ikke nok for å gi plass til den nye bygningen. Bygningen vil strekkes seg inn på havneområdet og nærmere kommunal kaianlegg.

For at det skal bli mest mulig rasjonell drift av fryselageret er det nødvendig å øke høyden utover det som er fastsatt i reguleringsbestemmelsene. Det betyr en økning på 1,5 m.

I revidert planforslag er også trase for adkomst til dypvannskaia justert slik at den blir forskyvet noe mot øst.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble behandlet av planutvalget i møte 14/21. Følgende vedtak ble fattet i sak 14/21:

Planutvalget godkjenner forslag til endring av reguleringsplan for del av Uthaug havn med tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 03.06.14, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes Kystverket og Forsvarsbygg til uttalelse.

I tillegg til Forsvarsbygg og Kystverket Midt-Norge ble saken sendt til uttalelse til følgende:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Sør-Trøndelag fylkeskommune
- Fiskeridirektoratet Region Trøndelag
- Grøntvedt Pelagic AS

Administrasjonens vurdering

Foreslåtte endring fører til en justering av regulert snuplass i enden av offentlig vei til kaianlegget. For å bedre trafikkavviklingen i havna er regulert industriområde langsetter nordvestre fyllingskant - mellom bygningene og sjøen - i planforslaget regulert til havneformål. Intern og ekstern trafikk vil da kunne kjøre rundt industrianlegget uten å måtte snu. Tomtegrensene for Grøntvedt Pelagic vil bli justert i samsvar med ny plan slik at grensene følger formålsgrensen. I tillegg vil areal for oppført ensilasjetank bli stående på industriarealet og dermed på bedriftens eiendom. I dag står denne delvis på kommunal eiendom.

I forslag til ny reguleringsplan er også adkomsten til dypvannskaia rettet opp slik at innkjøringen til kaia blir mer direkte. Industriarealet foran lagerbygningen vil dermed bli romsligere og intern trafikk bedre avviklet. Grensejustering her vil først bli gjennomført når veien til dypvannskaia er omlagt.

Plansaken har nå vært på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 01.09.14.

Uttalelse i brev datert 22.08.14 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Fylkesmannen har ingen innsigelser til planendringen. Imidlertid viser Fylkesmannen til det generelle kravet om å gjennomføre ROS-analyse i forbindelse med arealplanleggingen, og hvordan fremtidige klimaendringer vil påvirke tiltaket.

Kommentar:

Vi er nå i gang med utarbeidelse av ny reguleringsplan for Uthaug havneområde. Revidert planprogram er utarbeidet og vil bli sendt ut på ny høring i månedsskiftet september/oktober. I denne prosessen vil det bli utarbeidet ROS-analyse og andre analyser/konsekvensutredninger for havneområdet. I denne sammenheng nevnes også at det er gjennomført en generell ROS-analyse for hele kommunen.

Uttalelse i brev datert 28.08.14 fra Åge Lomundal
Åge Lomundal viser til at det er gjennomført ulovlige utbygginger i området, d.v.s. at bedriften har tatt seg til rette. Videre at den ulovlige utbyggingen har ført til større trafikk av tyngre kjøretøy med den følge at det har blitt mer støyforurensning.

Kommentar:

Grøntvedt Pelagic AS satte i gang byggearbeider på eiendommen uten at det først forelå byggetillatelse. Oppfølging og sanksjonering i denne saken er fulgt opp på vanlig måte i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er kritikkverdig at byggearbeidene ble satt i gang uten at det først forelå byggetillatelse og at det var hjemmel for dette i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurderes endret før tiltak planlegges, omsøkes og gjennomføres.

Uttalelse i brev datert 01.09.14 fra Styringsgruppa Aksjon Bevar Uthaug
Aksjon Bevar Uthaug er et grasrotinitiativ etablert i anledning pågående planprosesser for Uthaug. Aksjonsgruppa viser til at området er uoversiktlig i forhold til hvor befolkningen har adgang til fri ferdsel og hvor det er begrenset adgang for befolkningen. Etter gruppas vurdering bør det gjennomføres merking som viser grensen mellom offentlig og privat område.

Kommentar:

Oppmerking for avgrensning av veiareal synes fornuftig og vil bli vurdert nærmere.

Uttalelse i brev datert 04.09.14 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune
Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen vilkår for egengodkjenning av planendringen. Dog anbefaler fylkeskommunen at maksimum gesimshøyde følger eksisterende industribebbyggelse med hensyn til kulturmiljøet og bevaring av opplevelseskvaliteter.

Uttalelse pr. e-post av 16.09.14 fra Forsvarsbygg
Forsvarsbygg har ingen innvendinger til planendringen.

Uttalelse i brev datert 17.09.14 fra Kystverket Region Midt-Norge
Kystverket har ulike kommentarer og forutsetninger til planendringen, bl.a. at det reguleres snuplass i enden av offentlig veg, og at det bør legges inn byggegrenser på regulert industriformål. Videre at svingradius er store nok for lastebiler. Kystverket har ingen innvendinger til byggehøyder. Omkringliggende bolig- og fritidsbebyggelse kan ikke forvente at havna skal nedklassifiseres for å hindre naturlig utvikling av havna.

Kommentar:

Planforslaget er revidert i samsvar med Kystverkets anbefalinger/merknader.

Rådmannens innstilling

Rådmannen vil på bakgrunn av saksdokumentene foreslå at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende

INNSTILLING:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne godkjenne forslag til endring av reguleringsplan for Del av Uthaug havn, revidert 18.09.14, med tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 03.06.14.

Reguleringsendring for del av Uthaug Havn

Reguleringsbestemmelser

Dato:	04.06.10
Dato for siste revisjon:	16.08.11
1. gangs behandling i planutvalget:	15.06.10
Offentlig ettersyn:	15.06 - 01.09.10
2. gangs behandling i planutvalget:	14.12.10
Kommunestyrets behandling:	16.12.10
3. gangs behandling i planutvalget:	29.03.11
Kommunestyrets behandling:	25.08.11
Bestemmelsene revidert:	03.06.14 (mønehøyde/gesimshøyde, pkt. 1.3)
Kommunestyrebehandling:	25.09.14

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvidelse av bygningsmassen på industriområdet på Uthaug og å sikre god adkomst og trafikksystem for hele planområdet.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

- Bebyggelse og anlegg
- Industri
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Offentlig kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkering
- Havn (havneområde på land)
- Havneområde i sjø

Uthaug fiskerihavn er tilrettelagt av staten ved Kystverket med formål å tilrettelegge for lokale og tilreisende fiskefartøy samt fiskerirettet næringsvirksomhet i form av fiskebruk/fiskeforedling/fryseri, lager/naust for fiskeregistrerte fartøy og nødvendige kaier og fortøyningsanordninger for slike virksomheter.