

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJONER FOR TILTAK PÅ 174/331 OG 174/263 OG 174/263

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir ikke dispensasjon, verken varig eller tidsbegrenset, fra arealformål, byggegrense og byggehøyder som omsøkt. Ved vurderingen er det lagt avgjørende vekt på manglende sikkerhet for tilstrekkelig fremkommelighet for tunge kjøretøy, samt at Kystverket har uttalt seg negativt om tiltaket.

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

Søknad:

Vi mottok søknad om tillatelse til tiltak 11.08.2020, se vedlegg nr. 1.

Søknaden var vedlagt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyde, se vedlegg 2. Søknad om dispensasjon var blant annet begrunnet med:

- Dette er en helt nødvendig installasjon for å kunne produsere 10 000 tonn olje fra restråstoff i året.
- Byggehøyden kan ikke være lavere på grunn av tekniske krav til drift av anlegget. Pipehøyden er nødvendig blant annet for å imøtekomme krav til luktfritt miljø i området.
- Regulert byggehøyde på 11,5 meter er begrunnet i datidens planlagte industribbyggelse og utsiktsforhold.
- Utsiktsforhold vil ikke reduseres ytterligere på grunn av allerede eksisterende høyde og flere bygg og konstruksjoner over tillatt maksimal gesimshøyde. Solforhold vil ikke bli påvirket av pipene på grunn av himmelretning og posisjon i forhold til bakenforliggende bebyggelse. Pipeinstallasjonene er tynne og tar verken sol eller utsikt.
- Tiltaket er lokalisert ytterst mot sjøen, lengst mulig unna naboer og gjenboere, slik at avstanden blir relativt stor. Den visuelle virkningen blir dermed lite sjenerende.
- Pipene utgjør godt under 0,5 % av den totale bygningsmassen. Normalt i industrianlegg vil 2% av arealet kunne tillates å avvike fra høydebestemmelsene. Samlet vil både tankanlegg og piper til sammen avvike med under 1,5 % av arealet.

- Fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene siden hensynet bak reguleringsbestemmelsen om byggehøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt.

01.09.2020 mottok vi søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om arealformål og byggegrense, se vedlegg nr. 3 og 4. Søknaden begrunnes delvis med samme fordeler som overstående dispensasjonssøknad, i tillegg er det blant annet anført:

- For å få plass til scrubber og pipe som er optimalt tilpasset funksjon og annet utstyr, må formålsgrense overskrides og byggegrense innenfor felt I 1 fravikes.
- Overskridelse av arealformålet Havn vil ikke være til hinder for videre bruk av havneområdet. Det vil være tilstrekkelig med plass for store lastebiler til å passere.
- Skrubberen vil ligge inntil stiple linje i reguleringsplanen for fri ferdsel, men ikke ut over.
- En dispensasjon vil ikke gi spesielle ulemper så lenge det er nok areal for ferdsel med lastebil forbi, som også er et behov for Grøntvedt Pelagic selv.
- Hensikten med byggegrensen er at det skal opprettholdes nødvendig avstand mellom bebyggelse og steinfylling mot sjø, slik at havnen kan være åpen for ferdsel og trafikk kan passere rundt bebyggelsen. Det er fremdeles plass til trafikk med lastebil og vedlikehold av både vei og bygningsmasse.
- Fordelene ved en dispensasjon vil være store for utviklingen av anlegget, og det haster med å få i drift på grunn av sesongbasert næring.
- Det vil ha omfattende negative konsekvenser, både økonomisk og miljø- og råstoffmessig dersom anlegget ikke blir satt i drift allerede i starten av september.
- Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt av en dispensasjon.
- Det synes åpenbart at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene etter en samlet vurdering.
- Dispensasjon vil ikke føre til uheldig presedens.
- Planarbeid er igangsatt, men kan ikke vente på en planprosess for å få tiltakene godkjent.

Vi mottok tilleggsopplysninger til dispensasjonssøknadene 29.09.2020, se vedlegg 5. I dette brevet anføres det at de primært ønsker varig dispensasjon, men dersom dette ikke blir innvilget, anmodes det om midlertidig dispensasjon i 2 år i påvente av ny reguleringsplan. Det presiseres at det kun er scrubber om ligger utenfor areal regulert til industri og på kommunal grunn, mens pipene ligger innenfor riktig arealformål og på Grøntvedt egen eiendom.

Det anføres blant annet til støtte som søknad om midlertidighet at:

- Fordelen er i hovedsak å vinne tid i forhold til reguleringsprosessen. To år er avgjørende med tanke på å henge med i utviklingen i blå sektor og ikke minst er to år viktig i et miljøperspektiv.
- Spørsmål om høyder og formålsgrenser vil bli sentrale tema i planprosessen. Det er derfor ingen varige ulemper med å gi midlertidig dispensasjon i påvente av ny godkjent reguleringsplan.
- Ulempene synes betydelig mindre og av mer prinsipiell art.

Overstående tekst er administrasjonens forsøk på å gi en kort og konkret sammenfatning av hovedpunktene i søknaden, og er ikke ment som en helhetlig beskrivelse der alle momenter/anførsler er gjengitt. Vi viser for øvrig til søknad og vedlegg til søknad i sin helhet, i vedlegg 1-14.

Ansvarlig søker har som en del av søknaden vurdert de nabomerknader som er innkommet, se vedlegg nr. 1. Tiltaket er ikke endret på bakgrunn av nabomerknadene.

Ansvarlig søker legger ved sin vurdering av nabomerknadene til grunn at området må reguleres på nytt, og vurderer at allmennheten ikke kan ha tilgang til industriområdet, fordi virksomheten kan medføre fare for de som ikke er kjent. Enn videre anføres det at:

- Varslingen er gjennomført jf. plan- og bygningslovens regler.
- Den visuelle virkningen endres ikke dramatisk.
- Utsiktsforhold rundt fabrikken endres ikke, det er kun marginal endring av sikt over fabrikken, til skyer og himmel.
- Fabrikken ligger nord/vest for Sjøgata, og vil ikke vesentlig begrense solforholdene, kun ha betydning sent på kveld midt på sommeren.
- Det forutsettes at det benyttes tidsmessige og forholdsvis støysvake aggregater.

Tiltaket:

Omsøkt tiltak er to piper og en scrubber, disse installasjonene har byggehøyder på henholdsvis 25, 22 og 17 meter. Tiltakshaver er Grøntvedt Næringsbygg AS.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Ulovlig tiltak

Tiltaket er allerede bygd, dvs. oppført uten nødvendig tillatelse. Det er sikker rett at etterfølgende søknad i det vesentlige skal vurderes som om tiltaket ikke var igangsatt.

Eiendommene

Pipene er plassert på 174/331, som eies av tiltakshaver.

Scrubberen er plassert på 174/263, hjemmelen for denne eiendommen har siden 1995 stått på Ørland kommune.

Planstatus

Tiltakseiendommene er omfattet av reguleringsplanen for *Del av Uthaug havn*, vedtatt i 2011 – sist endret i 2014.

Scrubberen er plassert på areal satt av til arealformålet Havn, område H 2. Pipene er plassert på areal satt av til arealformålet industri, område I 1. Scrubberen kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra arealformålet. Dispensasjon er omsøkt.

På aktuelt areal er det i plankartet inntegnet en byggegrense mot veg åpen for fri ferdsel og mot havneområdet. Vegbredde er ikke konkret angitt i plankartet, men denne vegen er

inntegnet med bredde på 4,5 meter. Ingen del av tiltaket kan plasseres i strid med byggegrensen, uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt.

Det fremkommer av planbestemmelsene punkt 1.3 at maksimal mønehøyde/gesimshøyde for ny bebyggelse tidligere var 10,5 meter, denne er i planprosessen i 2014 endret til 11,5 meter – dette er ved en feil ikke korrigert i endelig versjon av planbestemmelsene. Det legges til grunn at juridisk bindende maksimal byggehøyde er 11,5 meter. Ingen del av tiltaket kan godkjennes uten planendring eller dispensasjon fra vedtatt byggehøyde. Dispensasjon er omsøkt.

Det fremkommer av plankartet og tegnforklaringen at deler av tomtegrense mellom område I 1 og H 2 «*forutsettes fjernet*». Det er gjennomført arealoverføringer mellom disse eiendommene, som i det vesentlige er en oppfyllelse av denne forutsetningen. Det fremkommer av plandokumentene at dette delvis ble nødvendig fordi bebyggelsen også den gang var plassert inn på kommunal grunn.

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 skal ved vurderingen særlig legges vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Kystverket er en statlig myndighet som har uttalt seg klart negativt om dispensasjonssøknaden.

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 for tre sildoljetanker, denne ble behandlet i Planutvalget i sak 20/59 i møte 15.09.2020, og dispensasjon ble ikke innvilget. Også dette tiltaket ble satt i gang uten nødvendig tillatelse. Ulovlighetsoppfølging er igangsatt. Denne saken er i skrivende stund under saksforberedelse før klagesaksbehandling av Planutvalget.

Ulovlighetsoppfølging for piper og scrubber er igangsatt.

Det er satt opp en propantank på kommunens eiendom som ikke er omsøkt, eller avklart med kommunen som grunneier, se vedlegg 24. Det legges foreløpig til grunn at også dette er gjort av tiltakshaver. Ulovlighetsoppfølging er igangsatt.

Det fremkommer av planarbeidet fra 2014 at tiltakshaver også på dette tidspunktet var gjenstand for ulovlighetsoppfølging. Administrasjonens kommentar til nabomerknad i planprosessen var at: «[...] *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.*»

Vi har mottatt en epost fra Sørli arkitekter der de skriver at de i løpet av oktober vil anmode om møte om planoppstart. Anmodningen er i skrivende stund ikke mottatt.

Nabomerknader

Nabomerknader til søknaden og tiltaket er mottatt fra eierne av boliger i Sjøgata 7, 9, 11 og 15, se vedlegg nr. 18-22. Nabomerknadene er til dels sammenfallende og de anfører i det vesentlige at:

- Virksomhet på Uthaug havn er ikke forenlig med gjeldende reguleringsplan, og området bør reguleres på nytt.
- Virksomheten er heller ikke forenlig med kommuneplanens arealdel, som sier at hele Uthaug skal avsettes til sentrumsformål.
- Antall avvik er betydelig.
- Praksisen med å søke dispensasjoner kan ikke fortsette i «all evighet». Gjentatte søknader om (klattvise) tiltak, inklusive dispensasjonssøknader, gjør det vanskelig å holde seg orientert om omfanget av den industrielle virksomheten der ute.
- De verneverdige strandsitterboligene på Uthaug blir voldtatt i form av støy, trafikk og lukt.
- Utsikts og solforhold har gradvis blitt redusert år etter år, boligeiendommene blir nå ytterligere redusert i verdi.
- Sjøgata er SEFRAK-område. Sjøgata mister sin verdi som verneverdig område etter hvert for utbygginga foregår i strid med reguleringsplanen.

I tillegg uttrykkes det bekymring for at det søkes i ettertid, at hele området privatiseres, og det pekes på manglende respekt for naboer, lokalsamfunn og kommune. Andre må følge boka og blir hard straffen om de ikke gjør det. Det reises også spørsmål ved hvorfor nabovarsling er gjennomført i ferietiden.

Overstående tekst er kun et forsøk på å sammenfatte det mest vesentlige innholdet i merknadene, det vises for øvrig til nabomerknadene i sin helhet.

Fylkesmannen

Vi har mottatt fylkesmannens vurdering av søknaden og tiltaket, se vedlegg 15.

Fylkesmannen vurderer at:

«Dispensasjonsadgangen

Arealplanlegging skjer gjennom arealplaner som har gjennomgått en helhetlig vurdering etter en demokratisk prosess hvor berørte parter har hatt en mulighet til å medvirke. Alle tiltak innenfor planområdet skal følge de samme bestemmelsene for å kunne ivareta likebehandling.

Dispensasjon er en snever unntaksregel som kan benyttes i enkeltstående tilfeller som ikke skaper uheldige presedensvirkninger som igjen kan ha som følge at de i praksis setter bestemmelser i plan til side.

Vi bemerker at det er uheldig at tiltakene som nå er omsøkt ikke er sendt inn i felles dispensasjonssøknad slik at man samlet kan vurdere konsekvensene for tiltakene som skal utføres på eiendommen.

Klima og miljø

Høye piper på 25, 22 og 17 meter vil endre landskapsbildet i området vesentlig. Videre er det i gjeldende reguleringsplan lagt inn et areal for «Veg åpen for allmenn ferdsel». Det må sikres at denne muligheten til adkomst rundt næringsområdet opprettholdes.

For å sikre medvirkning og forutsigbarhet bør slike vesentlige endringer tas som reguleringsendring og ikke som dispensasjon.

*Fylkesmannens **faglige råd** er at det ikke gis dispensasjon tiltaket, men at det settes i gang en reguleringsendring for å vurdere området som helhet.»*

Fylkeskommunen

Vi har mottatt fylkeskommunens vurdering av søknaden og tiltaket, se vedlegg 17.

Fylkeskommunen vurderer at:

«Vi viser til to tidligere søknader i sommer om dispensasjon fra planen og vårt svar av 02.09.2020 på disse. Vi viser også til planutvalget i Ørland sin behandling av disse sakene imøte 15.09.2020.

Det er uheldig at det fremmes en rekke påfølgende dispensasjoner uten at det er mulig å se disse i sammenheng. Ikke minst gjelder dette for et område som har nærhet til boliger og viktige kulturmiljøer.

Søker oppgir at piper og scrubber er nødvendige installasjoner som skal rense gass og fjerne lukt i forbindelse med bearbeiding av ferskt restråstoff fra sildefileteringen. Et vellykket prosjekt på Uthaug åpner for at teknologien får innpass hos andre produsenter av avskjær, eventuelt andre produsenter av fiskemel og olje. Det vil kunne redusere det totale energibehovet for behandling av restråstoff i Norge.

Slik ser vi behov for tiltakene, og vil ikke gå imot den omsøkte dispensasjonen. Likevel vil vi peke på det uheldige i denne stykkevise framgangsmåten, og vil i likhet med planutvalget i saken om fiskeoljetankene understreke behovet for revisjon av reguleringsplanen. Som avbøtende tiltak for å dempe den visuelle fjernvirkningen av de omsøkte tiltakene bør det også her tilrås matt overflatebehandling.

Kystverket

Vi har mottatt Kystverkets vurdering av søknaden og tiltaket, se vedlegg 16. Kystverket vurderer at:

«Kystverket har i begge forutgående uttalelser signalisert at å dispensere for enhver utvidelse ikke kan anses å være veien å gå for slike utbygginger. Vi har også klart tilkjennegitt i de forutgående at søker ikke har de fullmakter som er nødvendige for å tiltre havneareal utenfor egne grenser.

Kystverkets har ikke gitt noe samtykket til nok engang å ta i bruk av areal som er avstått eiendom til Staten v/Kystverket som molo og allmenngrunn, og i dag under 174/263.

Vi aksepterer ikke at eier av industrieiendommen og de ansvarlige søkerne på vegne av eier, turer fram på eget forgodtbefinnende, utenfor egen eiendom i havneområdet.

Søknaden kreves avslått for de deler som omfatter bruk av grunn utenfor søkers egne eiendomsgrenser, her også utenfor reguleringsformålet som begge ble fastsatt ved forrige reguleringsendring i forbindelse med samme eiers behov for plassering av tank.»

Administrasjonens vurdering:

Brukbarhet

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

Scrubberen er imidlertid plassert slik at den kan bli til vesentlig ulempe for andre. Den er plassert på areal som tilhører kommunen, på areal som i reguleringsplanen er satt av til arealformålet Havn, delvis inn på veg som er åpen for fri ferdsel. Mellom betongfundamentet for scrubberen og murkant på motsatt side av vegen er det kun 3,4 meter, se innmålinger gjort av kommunens oppmåler i vedlegg 25 og for bilde vedlegg 23. Kjøremønster som er inntegnet i dette dokumentet er hentet fra planarbeidet i 2014 og viser at scrubber og kjøremønster overlapper.

Vegen som er inntegnet i plankartet er 4,5 meter. 4,5 meter tilsvarer minimumsbredde for vegbane 4,0 meter med tillegg av 0,25 meter på hver side til skulder. Administrasjonen legger til grunn at en innsnevring på hele 1,1 meter i betydelig grad vil gjøre vegen mindre brukbar for tunge/brede kjøretøy.

Bilde nedenfor viser situasjon dd. 2.10.2020. Bilde viser Scrubber og pipa med tilhørende bygg.



Naboer

Administrasjonen er enig i at:

- Utviklingen på området ikke er forutsigbar for naboer, og at området må reguleres på nytt. I hvilken grad naboer må finne seg i nye naboulempen, bør vurderes ved planprosess som i større grad vil gjøre det mulig å få sikker kunnskap om hvilke ulemper det er snakk om, om tiltak og ulemper er nødvendige etter en interesseavveining og hvordan ulemper kan/bør/må avbøtes.
- Det er viktig å sikre at atkomsten til området avklares og sikres. Dette gjelder både gangatkomst gjennom området for lokalbefolkning som går tur eller fisker, og tung og lett biltrafikk som har ærend til den kommunale kaia og til Kystverkets molo. *Dersom* allmenheten bør/skal/må stenges ute fra hele eller deler av industriområdet bør dette helhetlig avklares med hensyn til alle brukerinteresser.
- Det er kritikkverdig at tiltakshaver tar seg til rette, og ikke får avklart nødvendige tillatelser for de setter i gang med nye tiltak. Dette blir imidlertid fulgt opp ved ulovlighetsoppfølging, og søknaden skal i det vesentlige behandles som om tiltaket ikke var igangsatt.

Administrasjonen kan ikke se at:

- nabovarslingen er mangelfull, eller kritikkverdig
- arealformålet i kommuneplanens arealdel er til hinder for ny reguleringsplan
- Solforhold, utsikt eller visuelle kvaliteter i særlig grad blir endret i negativ retning av tiltaket. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at dette er et industriområde der generelle visuelle kvaliteter i liten grad kan være styrende for utviklingen. Når det gjelder utsikt fra boligområde har dette kun betydning for utsikt over takene som allerede er der, dvs. til himmel. Solforhold for boliger blir noe berørt, men administrasjonen er enig i ansvarlig søkers vurdering av at dette har mindre betydning da tiltaket ligger mot nord og kun har en marginal betydning på sen kveldstid når solen er på sitt høyeste ved midtsommer.

Andre myndigheter

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. Vi har mottatt disse søknadene hver for seg, og har valgt å behandle hver av dem så snart det var mulig, for å imøtekomme tiltakshavers ønsker om fremdrift. I denne omgang skal Planutvalget behandle klage på Planutvalgets enkeltvedtak for sildoljetankene og herværende søknad for piper og scrubber i samme møte, det kan i noen grad avbøte at disse sakene ikke er sett i sammenheng på et tidligere tidspunkt.

Kystverket *krever* at søknaden avslås og viser 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 tiltaket. Administrasjonen har kunnskap om ulike erklæringer om allmenninger fra ca. 100 år siden, se for eksempel erklæring fra 1923 i vedlegg 26. Dette er likevel ikke tilstrekkelig vil til at vi med noen grad av sikkerhet kan vurdere 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 historiske rettigheter fortsatt er aktuelle, 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.

Kommunen som *grunneier* har inntatt det standpunkt at dersom søknaden blir godkjent etter plan- og bygningsloven, vil kommunen som grunneier ikke motsette seg at deler av tiltaket plasseres på kommunens eiendom. Det må i tilfelle tas forbehold om at forholdet til Kystverkets eventuelle rettigheter må avklares, da kommunen som grunneier ikke kan gi fra seg rettigheter kommunen ikke råder over.

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

Administrasjonen legger til grunn at ingen del av tiltaket kan plasseres over nabogrensen, varig eller midlertidig i mer enn 10 år, uten at arealoverføring er omsøkt, godkjent og gjennomført jf. også pbl. § 20-1 første ledd bokstav m). Slik prosess må i tilfelle nabovarsles og omsøkes, og det er påregnelig at privatrettslige utfordringer blir sentralt, og kan bli til hinder for arealoverføring, alternativt vil lede til prosesser for domstolene.

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 *direkte* 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

Dette er et industriområde, med kaier og moloer, som i det vesentlige 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 reglene

Byggegrense/arealformål

Det legges til grunn at en total vegbredde på 4,5 meter er nødvendig dersom vegen skal brukes av tunge/brede kjøretøy, og at avstand til vegen er hensynet bak byggegrensen i plankartet. Det er administrasjonens vurdering at plassering av scrubber vil gi en reduksjon i vegbredden på hele 1,1 meter, og at dette i vesentlig grad vil sette til side hensynet bak arealformål/byggegrense.

Byggehøyder

Byggehøyder for piper og scrubber overskrider vedtatte byggehøyder, med inntil 13,5 meter. Det fremstår som klart at omsøkt byggehøyde i *vesentlig* grad vil sette til side hensynet bak vedtatt byggehøyde. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at konkret bestemmelse tillater mindre enn halve høyden, og selve avviket er så betydelig.

En dispensasjon som er tidsbegrenset i to år i påvente av planarbeid, vil også sette til side hensynet bak regelen, men ikke i vesentlig grad. Ved denne vurderingen er det lagt noe vekt på at slike høyder på tekniske enkeltelementer ikke ble vurdert i planarbeidet i 2014 fordi dette ikke var relevant den gang, og at utsikt og solforhold ikke synes å bli vesentlig endret for omkringliggende bebyggelse.

Det er alltid noen ulemper knyttet til så høye elementer, og dette bør avklares i en planprosess. Det er på denne bakgrunn fornuftig å igangsette planarbeid. Det vises for øvrig til foranstående sak om oljetanker der byggehøyden er 18 meter. Disse tankene er noe lavere enn herværende tiltak, men har større volum og er plassert nærmere boligbebyggelsen. Vi gjør oppmerksom på at *midlertidig* dispensasjon ikke kan gis for del av tiltak som av andre grunner ikke kan godkjennes og heller ikke legger føringer for planarbeid. Dersom ny plan ikke åpner for slike byggehøyder må tiltaket fjernes/bygges om slik at de 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 tiltakets samlede konsekvenser. Dette gjelder spesielt de uklare forhold omkring allmenning på kommunal grunn, slik dette er anført av Kystverket, samt de konkrete ulempene for fremkommeligheten i området. Det er en opphopning av ulovlige tiltak i regi av tiltakshaver, som ikke bør godkjennes stykkevis og delt, men bli gjenstand for helhetlig vurdering i planprosess. Kun på denne måten kan pbl. § 1-4 fjerde ledd oppfylles. En *varig* dispensasjon for hele tiltaket vil i vesentlig grad sette til side de hensyn som ligger bak

formålsbestemmelsen. Dette kan vurderes på annen måte for en midlertidig dispensasjon, da en slik dispensasjon konkret vil peke frem mot langsiktig løsning som kan avvike fra midlertidig løsning.

Fordeler/ulemper

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

Konkrete ulemper ved tiltaket er særlig knyttet til fremkommeligheten i området.

Ulempene skal ikke bare knyttes til *tiltaket* som sådan, men også til *dispensasjonene*. Det er betydelige ulemper knyttet til å sette til side flere sentrale bestemmelser i vedtatt plan. Dette vil gjøre at reguleringsplanen mister mye av sin verdi som styringsverktøy. Denne ulempen blir mindre vesentlig dersom dispensasjonene blir tidsbegrenset i påvente av ny reguleringsplan.

Etter en samlet konkret vurdering er ikke fordelene ved å innvilge omsøkte dispensasjoner klart større enn fordelene, verken ved varig eller midlertidig dispensasjon. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at kommunal grunn er tatt i bruk for plassering av scrubber, at denne blir til hinder for god fremkommelighet og at Kystverket har uttalt seg klart negativt til søknaden.

Konklusjon

Piper og scrubber er omsøkt som 1-ett tiltak, og dispensasjonsvurderingens samlede konklusjon forholder seg til dette.

Tiltakets høyde og utforming fremstår ikke som spesielt utfordrende. Plassering av en av de to pipene (innbygd mellom andre bygninger og installasjoner) er heller ikke utfordrende. *Dersom* denne ble omsøkt som eget tiltak vurderer administrasjonen at denne kunne vært godkjent *midlertidig* for to år, i påvente av en planprosess. Den andre pipen som står ved siden av scrubberen har til dels samme utfordring som scrubberen på grunn av forhold til veg og adkomst til allmenningskaia og kan ikke uten videre godkjennes, heller ikke midlertidig.

Scrubberens plassering kan ikke godkjennes, verken varig eller midlertidig. Det er ved denne konklusjonen lagt vesentlig vekt på at den står på areal som eies av kommunen, at den medfører at vegen blir for smal og at Kystverket har uttalt seg negativt om plasseringen.

Administrasjonen mener dermed at tiltaket som omsøkt ikke kan godkjennes, hverken varig eller midlertidig.

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.

Vedlegg

- 1 Søknad om tillatelse i ett trinn 174/331
- 2 3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Vedlegg B1.pdf
- 4 Søknad om dispensasjon for arealformål og byggegrense for piper og scrubber på 174/355 og 174/263
- 5 Tilleggsopplysninger til innsendt søknad om igangsetting og dispensasjon for oppføring av piper og scrubber i Uthaug havn - 174/331
- 6 10_KART_Situasjonsplan_Vedlegg D2 Perspektiv situasjon.pdf
- 7 11_KART_Situasjonsplan_Vedlegg D1 Situasjonsplan.pdf
- 8 12_KART_Situasjonsplan_D4 Perspektiv oversikt 02 050820.pdf
- 9 13_KART_Situasjonsplan_D3 Perspektiv oversikt 01 050820.pdf
- 10 14_TEGN_TegningNyFasade_Vedlegg E2 Fasade Nord-Vest.pdf
- 11 15_TEGN_TegningNyFasade_Vedlegg E1 Fasade Sør-Vest.pdf
- 12 18_KORR_Annet_Q1 Konsepttegning Boilerpipe VL Staal.pdf
- 13 19_KORR_Annet_Q3 Konsepttegning Scrubberpipe.pdf
- 14 20_KORR_Annet_Q2 Konsepttegning Scrubber Heddin.pdf
- 15 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - 174/331 - 174/263
- 16 Uttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan Del av Uthaug havn - Oppføring av piper og scrubber på 174/331 og 174/263 - Havneveien 1
- 17 Fylkeskommunens uttalelse til dispensasjon fra plan for del av Uthaug havn for oppføring av piper og scrubber på 174/331 og 174/263
- 18 Nabomerknad, 174263+355
- 19 6_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad Thommesen.pdf
- 20 7_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad Grimstad.pdf
- 21 8_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad Piper og Rubbhall Å Lomundal.pdf
- 22 9_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad Kjelsli Pipe.pdf
- 23 Scrubber og veg
- 24 Propantank i betongkonstruksjon
- 25 Innmålinger og kjøremønster
- 26 Grunneiererklæring 1923