

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

ORIENTERING ANGÅENDE REGULERINGSPLAN DEL AV UTHAUG HAVN

Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget tar saken til orientering

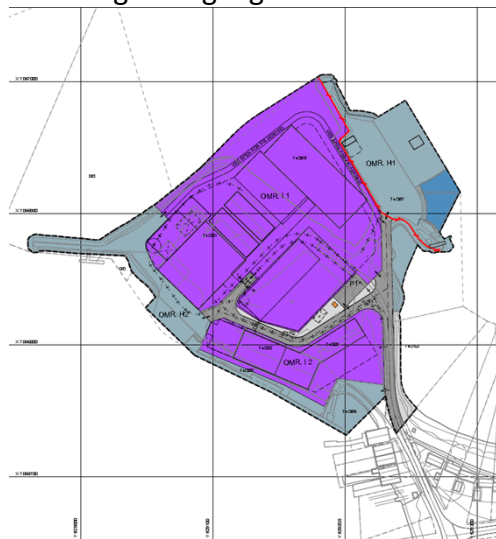
Utgangspunkt:

I forbindelse med dispensasjonssøknader/klagesaksbehandling knyttet til anlegget til Grøntvedt Nutri på Uthaug er det stilt en del spørsmål knyttet til innholdet i vedtatt reguleringsplan, nærmere bestemt er det reist tvil knyttet til hvilket plankart som ble vedtatt i 2014. Usikkerhet knyttet til hvilket plankart som er vedtatt og hvilken betydning dette har for aktuelle byggesaker har blant annet vært et tema i epostdialog mellom Bjørnar Grøntvedt og politisk ledelse, og er også konkret pekt på som et tema som må avklares av varaordfører Ogne Undertun.

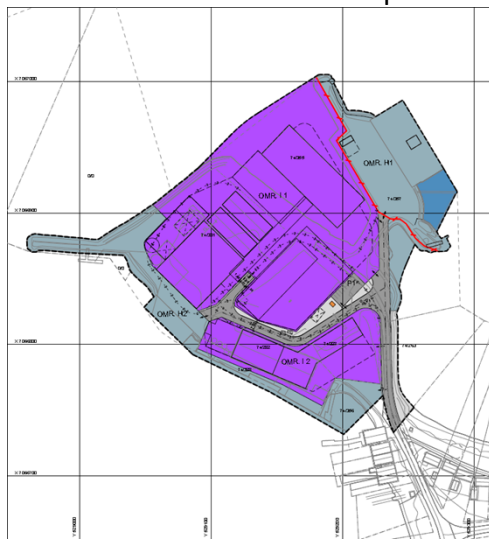
For å avklare disse spørsmålene velger administrasjonen, etter dialog med planutvalgsleder, å legge frem en orienteringssak. Administrasjonen har i den anledningen gjort en grundig arkivundersøkelse av planprosessene i 2011 og 2014.

Reguleringsplanen:

Gjeldende reguleringsplan «*Del av Uthaug havn, planID 1621201102*» ble vedtatt 2006, endret i 2011 og siste gang endret i 2014. I kommunens arkiv er det to ulike plankart:



Plankart 1



Plankart 2

Plankart 1 er lagt til grunn for kommunens byggesaksbehandling siden 2014 og ligger i kommunens planbase. Plankart 2 var vedlagt sluttbehandling i kommunestyret 13.11.2014.

Plankartene er nærmest identisk. Kartene er påført identiske revisjoner, datoer for revisjoner og datoer for relevant saksbehandling, se begge versjoner av plankartet i vedlegg nr. 1 og 2. Forskjellen på disse plankartene er at versjonen i vedlegg 1 har inntegnet veglinje for veg langs sjøen - med påtegning om at den er åpen for fri ferdsel. Versjonen i vedlegg nr. 2 har ikke inntegnet veg inne på område I 1. Her mangler det også avkjøringspil fra H2 til I1

Vegen som er inntegnet i plankartet i vedlegg nr. 1 er *konkret* omtalt i planbestemmelsene, punkt 1.9:

Innenfor område 1 I skal veg langs kai fra H2 til O-V1 være åpen for fri ferdsel. Veg er vist i plankartet.

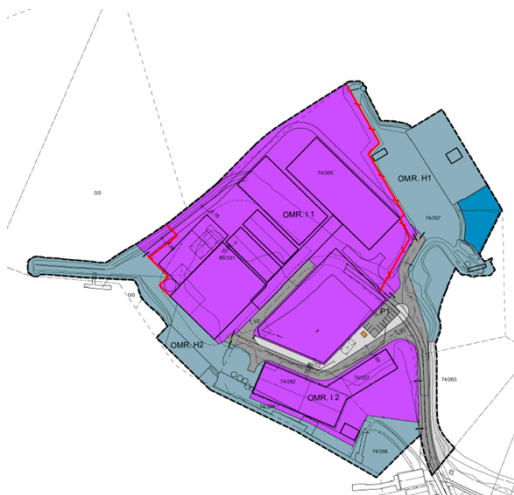
Dette vil si at plankart og bestemmelser vedlagt kommunestyrets sluttbehandling *ikke* samsvarer med hverandre. Det er direkte motstrid mellom bestemmelse punkt 1.9 som sier at veg er vist i plankartet, og plankartet hvor vegen ikke var inntegnet.

For å finne ut hvordan dette kunne skje, og hvilken betydning dette har for dagens utfordringer, har vi sett nærmere på planprosessene i 2011 og 2014.

Planprosess 2011

Endring av tidligere reguleringsplan ble satt i gang etter ønske fra Grøntvedt, for å gi utvidet muligheter for lagring av sildtønner og generelt få en bedre brukbarhet av industriområdet for deres virksomhet.

Følgende planforslag ble tatt opp til andre gangs behandling i kommunestyret 16.12.2010:



I dette utkastet til plankart er det tegnet en veg med vegbredde 4,00 meter rundt anlegget, uten påskrift om bruken, men med atkomstpil fra havneområdet.

De røde strekene på kartet er gjerder, som skulle gi Grøntvedt Pelagic mulighet til å gjerde inn eget område for bedre adkomstkontroll.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

«Kommunestyret sender saken tilbake til planutvalget for at de kan presentere et forslag som sikrer fri adkomst til østre molo via eksisterende offentlig kjørevi som skal sikres atkomst til offentlige havneområder; jfr. reguleringsplan av 25.10.06 for del av Uthaug havn.»

25.8.2011 blir planen på nytt fremmet til kommunestyret. Planen var etter forrige gangs vurdering (2010) endret slik:



Plankart vedlagt behandling 16.12.2010



plankart vedlagt behandling 25.8.2011

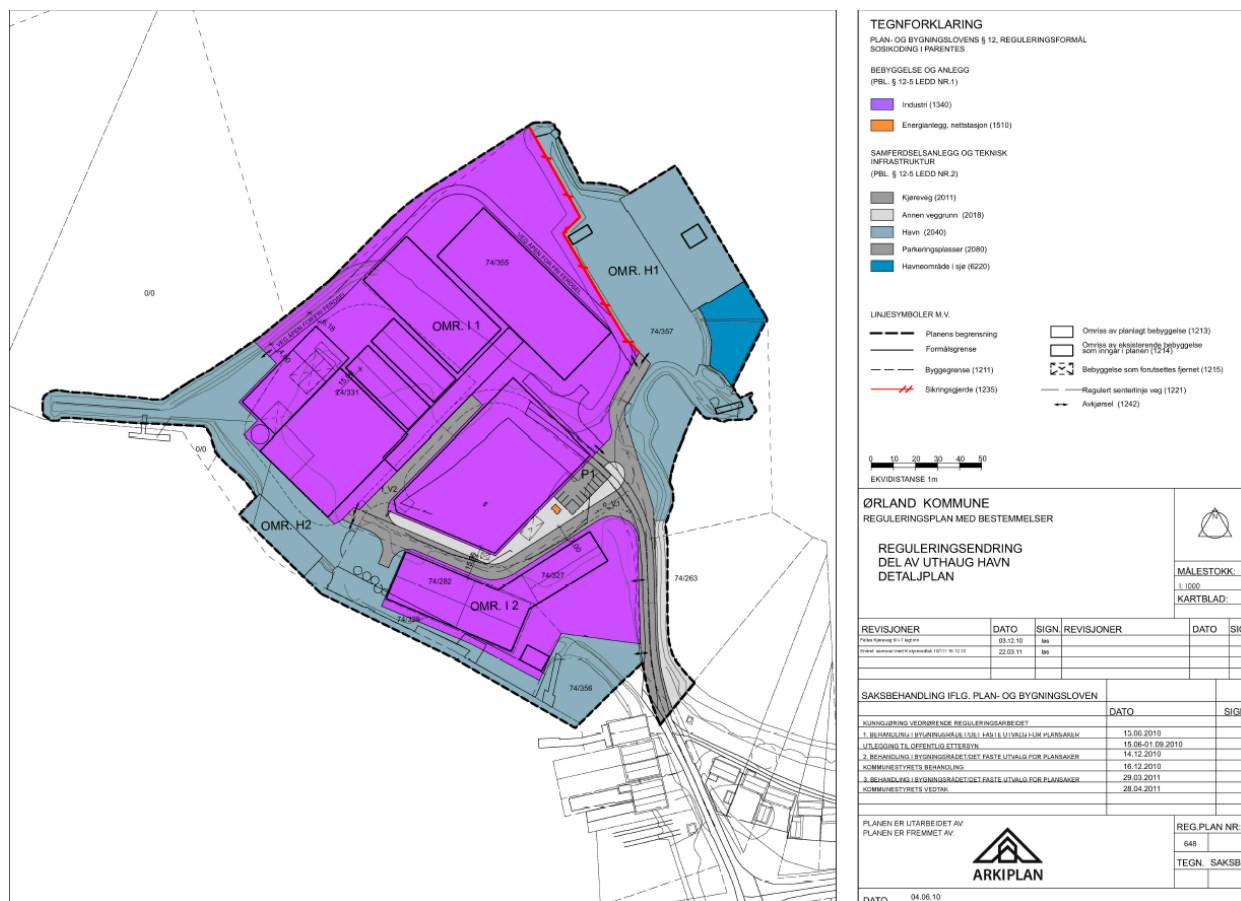
Vegen rundt anlegget har fått påskrift 'åpen for fri ferdsel' og gjerde mellom H2 og I1 er tatt bort. I tillegg er det tatt inn et ekstra punkt i bestemmelsene 1.9:

«Innenfor område 1 I skal veg langs kai fra H2 til O-V1 være åpen for fri ferdsel. Veg er vist i plankartet.»

Arealformålsavgrensningen mellom I1 og H2 er også endret. Begrunnelsen for dette beskrives som følgende i saksframlegget:

«Etter møte med Kystverket er det enighet om at regulert område for havneformål utvides mot nordøst slik at grense mellom I1 og H2 går langsetter og til midten av langside av planlagt nytt bygg for Grøntvedt Pelagic. Denne endringen vil gi bedre forhold for trafikkavviklingen i havna. Område eies av Ørland kommune.»

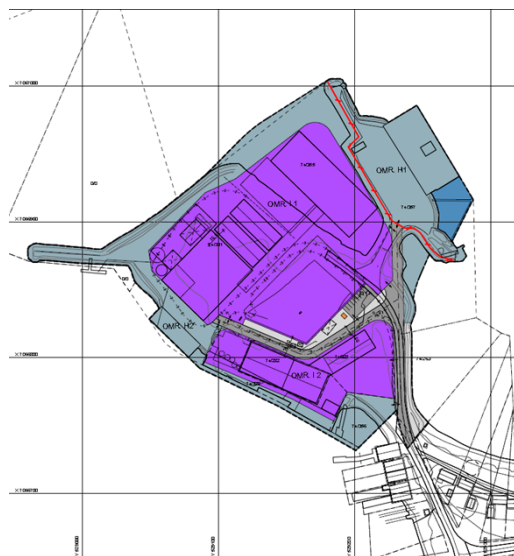
Dette plankartet ble vedtatt i kommunestyret 25.8.2011:



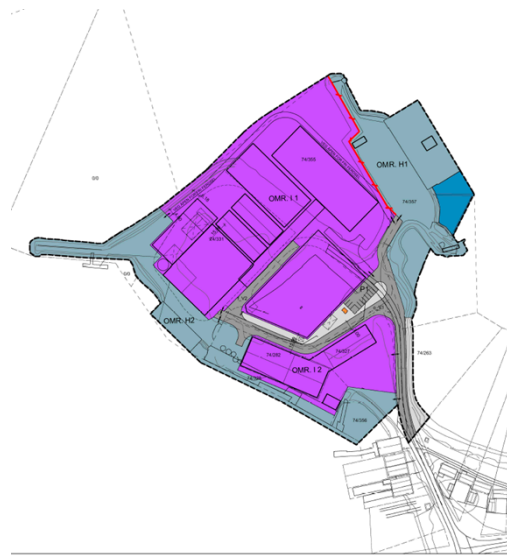
Planprosess 2014

Planprosess ble igangsatt fordi Grøntvedt Pelagic ønsket mer areal satt av til industri for plassering av en tank og et fryselager.

I juni 2014 ble følgende planforslag lagt ut på høring:



Plankart høring 2014



plankart vedtatt 2011

Høringsforslaget vs. dagjeldende plan: I forhold til plan vedtatt i 2011 ble industriområde I2 i dette forslaget utvidet, og området mellom bebyggelse og sjøen nord-vest for fabrikk er gjort om til havneformål. Begrunnelsen for denne endringen var:

«Foreslåtte endring fører til at regulert snuplass i enden av offentlig vei til kaianlegget forsvinner. For å bøte på dette, og 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.»

Dette forslaget med noen mindre endringer ble i september 2014 sendt til sluttbehandling i planutvalget og kommunestyret, men saken ble trukket før behandling i planutvalget.

28.9.2014 sendte Grøntvedt Pelagic v/Bjørnar Grøntvedt følgende epost til kommunen:

«Hei alle sammen.

Vedlagt følger utkast til reguleringsplan for Del av Uthaug havn, hvor vi har tatt inn Kystverkets forslag til vei og snuplass og behold dagens foreliggende reguleringsplan på vest siden av fabrikkbygg, men klausul om – veg åpen for fri ferdsel- iht til områdebeskriving datert 25.08.2011 egengodkjent av kommunestyre og signert varaordfører Knut Ring.

I dag er veien på vest siden av fabrikk området almen åpen for transport av vogntog siden vi har all vår transport rundt fabrikk, samt ivaretar brann utrykning for å kan kjøre rund hele fabrikkområdet.

Foreliggende reguleringsplan vil sikre alle parter, (Kystverket– Kommunen og Grøntvedt Pelagic As) samt regulere almen bruken på en ryddig måte.»

Dette kartet var vedlagt Grøntvedts epost:



Grøntvedt Pelagic foreslår her en veg åpen for fri ferdsel rundt fabrikkene, på lik linje med reguleringsplanen for 2011, men med litt annen sving i nordøstre hjørnet. Påskrift på veg er bortfalt, men i det grå feltet står det 'veg åpen for fri ferdsel'.

10.10.2014 sender daværende plansjef i Ørland kommune eposten fra Grøntvedt med vedlagt kart videre til regionale myndighetene og ber spesifikt om uttalelse fra Kystverket og Forsvarsbygg, slik:

«Vi viser til Kystverkets uttalelse i brev av 17.09.14 til forslag til endring av reguleringsplan for Del av Uthaug. Planforslaget ble tatt opp til behandling i planutvalgets møte 25.09.14 som sak 14/71. Rådmannen fremmet forslag om å trekke saken fra sakskartet. Planutvalget sluttet seg til dette.

Bakgrunnen for at saken ble trukket var at Grøntvedt Pelagic hadde fremmet nytt forslag til justering av formålsgrænse og ny eiendomsgrænse. Planskisse følger vedlagt. Forslaget innebærer at regulert industriformål trekkes helt ut til sjøen mot øst. Det vil si i samsvar med plan som ble godkjent av kommunestyret 28.04.11. Snuplass for offentlig veg er lagt inn på plankartet i samsvar med Kystverkets siste uttalelse i brev av 17.09.14.

Bakgrunnen for endringen er at firmaet ønsker å eie arealet mot vest slik at de kan disponere arealet til egen drift. Det skal dog nevnes at det allerede er regulert fri ferdsel langs østre fyllingskant og at denne skal opprettholdes.

Vi ber om Kystverkets og Forsvarsbyggs uttalelse til nytt planforslag så snart som mulig og senest innen 27. november. då.

Ta kontakt hvis det er nødvendig med nærmere begrunnelse.»

Eposten til regionale myndighetene er vedlagt epost og kart sendt inn av Bjørnar Grøntvedt, tidligere saksbehandling, reguleringsplanbestemmelser og kart Det var også lagt ved 'visualisering av kjøremønster og byggegrenser' som viser kjøremønster og snumulighet for lastebil, ulike plasser i området, slik:



Utsnitt 'visualisering av kjøremønster og byggegrenser

5.11.2014 kommer Kystverket med en uttalelse, denne eposten er slik den er arkivert (datafeil) litt vanskelig å lese, men Kystverket kommenterer flere punkt i forhold til fremkommelighet og snumuligheter og vedlegger kart hvor de forklarer de ulike merknadene nærmere. De er spesielt opptatt av at vist kjøremønster sikres i planen, gjennom avsetting av arealer til havneformål og ved å ta inn byggegrenser på industriformål (I1 og I2).

13.11.2014 blir planen lagt frem til sluttbehandling i kommunestyret. I saksframlegget står blant annet at «planen er revidert i samsvar med kystverkets anbefalinger/merknader».

Kommunestyret fatter følgende vedtak:

«Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne godkjenne forslag til endring av reguleringsplan for Del av Uthaug havn, revidert 06.11.14, med tilhørende reguleringsbestemmelser, revidert 03.06.14.»

Administrasjonens vurdering

Gjennomgangen av planprosessene i 2011 og 2014 viser at det er stor grad av sannsynlighet for at kartet i vedlegg 1 - med inntegnet veg -er det kartet som skulle ha vært vedlagt til sluttbehandlingen, og at kartet i vedlegg 2 ble vedlagt ved en feil. Identiske påtegninger av revisjoner viser at dette i og for seg er samme kartet, og at verken administrasjonen eller kommunestyret oppdaget at noen av detaljene manglet i den versjonen som fulgte saksfremlegget.

Planprosessen i 2011 viser at kommunestyret var svært opptatt av at vegen skulle tas inn og fri ferdsel sikres. Dette ble gjort gjennom påskrift i plankartet 'åpen for fri ferdsel' fjerning av gjerde fra plankartet og nytt punkt i bestemmelsene som sikrer akkurat dette.

I planprosessen i 2014 ble det i de første forslagene tatt ytterligere grep for å sikre fri ferdsel rundt industriområdet ved å ta et betydelig areal inn som havneformål som skulle eies av kommunen. Grøntvedt Pelagic foreslo deretter selv en videreføring av situasjon tilnærmet lik

den fra 2011. Det var dette forslaget som ble sendt på en ny høringsrunde til regionale myndigheter, sammen med plansjefens forsikringer om at allerede regulert fri ferdsel skulle opprettholdes også i den nye planen.

I kommunens arkiver er det ikke noe som tilser at plankartet kunne eller burde endres etter høringsrunden. At vegen med vilje ble tatt ut av plankartet før sluttbehandlingen er dermed svært usannsynlig, ref. også klare politiske krav i 2011, og saksforberedelsen inkl. siste høringsomgang i 2014.

Denne vurderingen styrkes ut over enhver rimelig tvil ved av at planbestemmelse punkt 1.9 klart uttrykker at vegen *er* inntegnet, og at det ikke er noen som helst tvil om at denne bestemmelsen er vedtatt.

Konklusjon:

Kartet i vedlegg 1 og kartet i vedlegg 2 er det samme kartet. Teknisk feil i kartproduksjonen er uten betydning for planens gyldighet eller innhold.

Forskjellene mellom de to kartproduksjonene er minimal, og administrasjonen kan ikke se at det er mulig for noen å anføre en utbyggingsrett basert på den kartproduksjonen som mangler inntegnet veglinje. I saker hvor forskjellen anføres til støtte for utbyggingsrett velger administrasjonen likevel å drøfte begge kartene i sin saksforberedelse, for å avdekke om det kan finnes unntakstilfelle der dette må vurderes på annen måte. For å sikre at dette blir gjort, og for å sikre offentlighet omkring våre vurderinger av de to versjonene av plankartet, vil denne orienteringssaken bli lagt inn i planregisteret.

Alternativ konklusjon er ikke at plankart uten inntegnet veg er vedtatt og gyldig. Alternativet er at planendringen fra 2014 er ugyldig. Dette ville i tilfelle bety at planen slik den ble vedtatt i 2011 fortsatt er gyldig og må legges til grunn for vår saksbehandling. Dersom dette var tilfelle ville det også medført at avviket mellom 2011 -planen og det kommunestyret har ment å vedta i 2014, måtte drøftes i den enkelte sak - og at konkrete uheldige utslag for utviklingen av område måtte drøftes for vurdering av bygge/deleforbud i påvente av ny reguleringsplan. Administrasjonen vurderer at dette er et alternativ som er uhensiktsmessig, uforholdsmessig og unødvendig.

Vedlegg

- 1 Plankart 1
- 2 Plankart 2