

KOPPARN UTVIKLING AS

Bjugn Rådhus Alf Nebbs gate 2
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

7741/2020/73/5/HANSUR

Dato

03.04.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL FRADELING AV TILLEGGSAREAL - 73/5

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2020/3155

Eiendom: 73/5, 73/61

Vedtaksnr.: 20/185

Saksbehandler.: Hanna Surgai

Tiltakshaver: MOWI ASA

Søknadsdato: 17.02.2020

Kompletttdato: 30.03.2020

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 17.02.2020 og 30.03.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Søknaden gjelder fradeling av tilleggsareal på 8 691 m² fra gnr. 73 bnr. 5 til gnr. 73 bnr. 61. Tilleggsareal skal benyttes til kai- og vegformål.

Plansituasjon

Omsøkt fradeling ligger innenfor reguleringsplan «Guldvik Industriområde», planID 16270005, vedtatt 15.05.1975. Arealet avsatt til formål «Park» og «Offentlig kjøre- og parkeringsareal». Tiltaket er ikke i tråd med arealformål.

Det følger av pbl. § 1-8 andre og tredje ledd at «tiltak etter § 1-6 første ledd (..) kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. (..)

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»

Da det ikke er vedtatt en byggegrense mot sjø i gjeldende reguleringsplan gjelder forbudet i andre ledd.

Tiltaket kan ikke tillates uten dispensasjon eller planendring. Dispensasjon er omsøkt.

Dispensasjonssøknad begrunnes med at formålsgrensene stemmer ikke med slik bruken av området har vært. Fradelingen skal være til uendret bruk og tilleggsareal skal benyttes til kai- og vegformål.

Vurdering:

Tiltaket er godt nok opplyst for å kunne behandles.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst.

Vann og avløp

Ikke relevant.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Regionale myndigheter

Saken er ikke sendt på høring til regionale myndigheter, fordi tiltaket ikke berører deres interesser. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at fradelingen skal være til uendret bruk.

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Dispensasjonsvurdering:

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra reguleringsplan

Ifølge §1 i reguleringsbestemmelser for «Guldvik Industriområde», *«kan arealet innenfor industriområdet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet»*. Det fremgår fra §3 i reguleringsbestemmelser at *«friområde, isolasjonsbelte mot veg skal holdes mest mulig i parkmessig stand. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring»*.

Reguleringsplan for «Guldvik industriområde» ble vedtatt i 1975. Ifølge opplysninger fra søknaden, formålsgrensene stemmer ikke med eksisterende bruk. Område er allerede bebyggt med veg og kai. Fradelingen skal ikke medføre store endringer i områdets bruk.

Dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-meters beltet pbl §1-8

Hensynet bak delingsforbudet i strandsonen er å forhindre at det skapes nye tomter som er egnet til bebyggelse i strandsonen bl.a. fordi dette kan medføre økt press for å få lov til videre tiltak på eiendommen. Dette hensynet gjør seg ikke gjeldende i like stor grad ved fradeling til uendret bruk av eksisterende kai og veg.

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over tiltakets mulige konsekvenser, og rådmannen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise saken til planendring før fradeling. Etter en samlet vurdering til tiltaket ikke tilsidesette hensynene bak plan og bygningslovens formålsbestemmelse og en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper. Da er det etter en konkret helhetsvurdering kulant å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Vedtak:

Men hjemmel i pbl § 19-2 gir Ørland kommune dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan «Guldvik Industriområde» og dispensasjon fra bygge og deleforbudet i 100-meters beltet pbl §1-8 som omsøkt.

Ørland kommune ved rådmannen gir tillatelse til fradeling av 8 691 m² fra gnr. 73 bnr. 5 til gnr. 73 bnr. 61 som omsøkt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §20-1 bokstav m) og §21-4.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Fradelte parsellen skal sammenføres med eiendommen gnr. 73 bnr. 61.

Tidsbegrensing av vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter at denne tillatelsen gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. §21-9.

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellene oppmålt.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Ørland kommune
MOWI ASA

Alf Nebbs gate 1
Sandviksbodene
77A/B

7160
5035

BJUGN
BERGE
N