

Osen kommune
Utvikling og Miljø

Siv.ing Jan Lian

Overhallaveien 2004
7863 OVERHALLA

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/355-7	Kirsti Jakobsen,		12.06.2017

1633/14/145 - MNA - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedr. krav om reguleringsplan.

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 i bestemmelsene vedr. krav om reguleringsplan og pbl. § 1-8, i medhold av pbl. § 20-1, for etablering av gjenbruksstasjon ved eiendommen gnr. 14/145 ved Strand industriområde.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også for påfølgende bygging på eiendommen i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.4.1 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Begrunnelse

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdisponering. Videre anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf forvaltningslovens §28.2.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

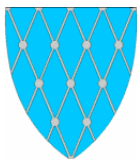
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Kirsti Jakobsen

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
28/17	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	12.06.2017

Saksbehandler: Ronald Bratberg**1633/14/145 - MNA - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL VEDR. KRAV OM REGULERINGSPLAN.**

Vedlegg

- 1 17051-PLAN-40A
- 2 17051-PLAN-10A
- 3 17051-PLAN-20A
- 4 17051-PLAN-30A
- 5 Planlagt VVA-anlegg

Sakens bakgrunn og innhold:

På vegne av MNA søker Siv. ing. Jan Lian, Overhalla om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 i bestemmelsene vedr. krav om reguleringsplan for opparbeidelse av ny gjenbruksstasjon ved Strand industriområde.

Bakgrunnen for planene er at eksisterende gjenbruksstasjon som ligger på samme industriområde, er for liten og upraktisk, og at det ikke er utvidelsesmuligheter på denne tomte.

Den nye gjenbruksstasjonen representerer ikke ny virksomhet i området. Stasjonen blir imidlertid større og mer brukervennlig enn eksisterende stasjon.

Stasjonen skal betjene både næringslivskunder og privatkunder som kan komme med sortert avfall for levering opp i store containere. Vei 2 på situasjonsplanen er hevet slik at avfall kan kastes ned i store containere som står på et lavere plan mens små containere skal stå på samme plan som kundene.

Hele området skal gjerdes inn og lokk på alle containere skal lukkes når stasjonen er ubetjent. To personer skal betjene stasjonen i åpningstiden, og det vil bli satt opp en personalbrakke som sanitæranlegg, garderobe og spiserom.

Containere skal tømmes utenfor åpningstiden på gjenbruksstasjonen.

På vegne av MNA IKS søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel planbestemmelse pkt. 1.1 vedr. krav om reguleringsplan. Begrunnelsen for søknaden fremmes er at det haster med å få på plass den nye gjenbruksstasjonen, at den ikke representerer noen ny virksomhet i området og at den ikke kan ses å være til ulempe for noen.

Planstatus

Den omsøkte arealet som ønskes tatt i bruk/er tilbudt MNA, ligger i et område som i gjeldende kommuneplans arealdel er utlagt til næringsvirksomhet.

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det som hovedregel utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1. Ettersom området ikke er regulert kreves derfor dispensasjon fra disse bestemmelsene, jf. pbl. § 19-2.

Adkomst

Adkomst til parsellen vil være via eksisterende vei over samme tomt. Osen kommune skal opparbeide ny adkomst gjennom området slik hele område på sikt lett kan tas i bruk.

Vann og avløp

Det ikke søkt om fremføring av vann til eiendommen ennå, men blir fremmet ved byggesøknad. Løsning for dette er diskutert med konsulent og MNA.

Følgende naboer er varslet:

Gnr. 14/7	Helge E. Osen
Gnr. 14/59/60	Oddmund Blengsli
Gnr. 14/61	Hilda K. Buarø
Gnr. 14/64	Arne A. Kalværet
Gnr. 14/71	Anne M. Kolstad og Roar Leirset
Gnr. 14/96	Stig Osen
Gnr. 14/145/4	Profilteknikk AS

Høring

Saken er vurdert å ikke være et nytt tiltak, og legges derfor fram uten forutgående høring hos fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse. Tiltaket er i tråd med arealdisponeringen. Kommuneplanen fastsetter imidlertid ikke egen byggegrense mot sjø for området og pbl. § 1-8 gjelder dermed uforkortet.

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder et generelt bygge- og fradelingsforbud, jf. pbl. § 1-8. Dispensasjon kan kun gis dersom fradelingen ikke fører til at hensynene bak formålet blir ”vesentlig tilsidesatt”, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen. Det sentrale er om disse hensynene blir ”vesentlig tilsidesatt” ved en fradeling. Det er fastsatt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som skal gjøre det enklere for kommuner utenfor pressområdene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

Det er et uttalt mål i kommuneplanen å tilrettelegge for næringslivet. Når området allerede er avsatt til næringsvirksomhet vurderes det at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

I uregulerte områder skal det som hovedregel utarbeides reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1. Dispensasjon kan kun gis dersom tiltaket ikke fører til at hensynene bak formålet blir ”vesentlig tilsidesatt”, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Videre må fordelene med tiltaket være klart større enn ulempene.

Formålet bak reguleringskravet er i hovedsak forutsigbarhet. Kommunen ønsker å legge til rette for næringsutvikling og har derfor avsatt større sjønære arealer til næringsbebyggelse. Blå sektor er i stadig utvikling, og for å unngå hindringer for bruken av arealene er området ikke detaljregulert. Formålet bak bestemmelsen blir dermed ikke ”vesentlig tilsidesatt”.

For å lette den videre saksgangen anbefales at dispensasjonsvedtaket også gjøres gjeldende for påfølgende bygging på eiendommen i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.4.1 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. parsellen består av et oppfylt strandområde, og som er utlagt til næringsarealer.

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for fradeling. Det er annen næringsbebyggelse i området. Kunnskapsgrunnet (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven.

I og med at naturmangfold i svært liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssone for drikkevann, ras- og skredfare, kvikkleire, brann-/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy. Tiltaket ligger imidlertid innenfor aktsomhetsområde for flom, hvor ny bebyggelse ikke tillates før flomfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

Aktsomhetskartet for flom er svært grovmasket, og dermed lite treffsikkert. Det er derfor gjort en vurdering av fremtidig havnivåstigning basert på data fra sehavninva.no. Anbefalt planleggingsnivå for sikkerhetsklasse 3 er her 295 cm over normalnull, mens det for sikkerhetsklasse 1 er 259 cm. Det anses derfor at tiltak i sikkerhetsklasse 3 kan tillates dersom ferdig støpt plate på bygg blir liggende på kote 3,0 eller høyere. Tilsvarende dersom tiltak i sikkerhetsklasse 1 blir liggende på kote 2,6 eller høyere.

Vurdering av folkehelse

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens og påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning. Tiltaket påvirker sosiale miljøfaktorer i positiv retning ved å trygge lokale arbeidsplasser.

Oppsummering

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold finner Osen kommune at omsøkt dispensasjon bør tillates ved at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8 jf. § 19-2 og tillatelse til etablering av gjenbruksstasjon i medhold av pbl. § 20-1. Tiltaket vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Sektorleders innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 i bestemmelsene vedr. krav om reguleringsplan og pbl. § 1-8, i medhold av pbl. § 20-1, for etablering av gjenbruksstasjon ved eiendommen gnr. 14/145 ved Strand industriområde.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også for påfølgende bygging på eiendommen i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.4.1 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Begrunnelse

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdisponering. Videre anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 12.06.2017

Behandling:

Jørn Nordmeland ba om å få sin habilitet vurdert som styremedlem i MNA. Han ble enstemmig funnet inhabil og deltok ikke i behandling av saken.

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:



Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post	
		Internett	
		Bankgiro	

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 i bestemmelsene vedr. krav om reguleringsplan og pbl. § 1-8, i medhold av pbl. § 20-1, for etablering av gjenbruksstasjon ved eiendommen gnr. 14/145 ved Strand industriområde.

Dispensasjonsvedtaket gjelder også for påfølgende bygging på eiendommen i henhold til kommuneplanens bestemmelser 2.4.1 der tiltaket er omsøkt og igangsatt innen tre år, jf. pbl. 21-9.

Begrunnelse

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdisponering. Videre anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Hanne Skjæggestad
sektorleder