



ØYSTEIN THOMMESEN AS
Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Dato
21.12.2022

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2022/2424-35/ 87/187

Saksbehandler
Ida Nesset

Saksnr: 467/22 D

Dispensasjon for oppføring av tilbygg til næringsbygg på eiendommen gnr. 87, bnr. 187

Administrativt vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Kuøya og pbl § 1-8 for tilbygg til eksisterende næringsbygg på eiendommen gnr. 87, bnr. 187, som omsøkt. Vilkår for vedtaket er at tilgangen til offentlig kai opprettholdes, og at det gis utslippstillatelse.
2. Vedtaket gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at hensynet bak arealformålet offentlig kai, bestemmelsenes pkt 1.1.4 vedrørende utnyttelsesgrad, samt pbl §§ 1-8 og 29-4, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. Dette med bakgrunn i at tilgjengelighet på kaien blir ivaretatt og tiltaket ikke vil forringe strandsonehensynene. Fordelene ved dispensasjonen anses som klart større enn ulempene. Det vises i sin helhet til begrunnelse gitt under vurdering.
3. Saken anses som tilstrekkelig belyst i henhold til naturmangfoldlovens § 8-12, da det er gjort oppslag i baser som inneholder informasjon om naturtyper og/eller rødlistede arter uten at det er gjort funn av naturverdier i det omsøkte området som vil bli negativt påvirket ved å innvilge dispensasjonen.

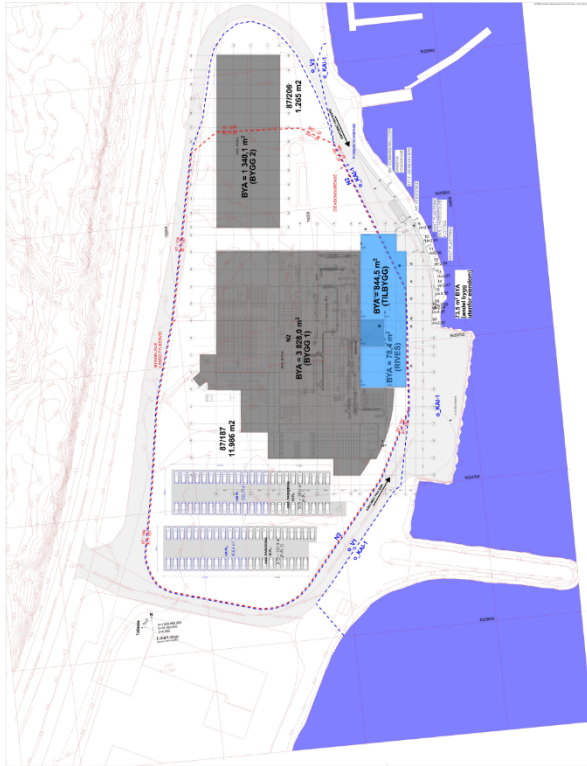
Solvor Sundet
Leder eByggesak

Ida Nesset
Saksbehandler PLM

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h t delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.

Arkitekt Thommesen as v/Isak Houmb, Kjøpmannsgata 17, 7013 Trondheim, søker på vegne av tiltakshaver Hitramat Eiendom AS, Hitra fiskerihavn, 7241 Ansnes, om tillatelse til oppføring av tilbygg på eiendommen gnr 87, bnr 187.



Figur 2: utsnitt av reguleringsplanen for Kuøya

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen for Kuøya, planID 5056_1617_201106, som trådte i kraft 08.11.2012. Tiltaket søkes oppført delvis i område avsatt til næring/kontor/industri og delvis i område avsatt til kai. Den 06.07.2022 ble det fattet vedtak om dispensasjon fra pbl. § 1-8, samt reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad og arealformål kai.

I etterkant ble Hitra kommune oppmerksomme på at det kan ha blitt gjort saksbehandlingsfeil ved utregning av utnyttelsesgrad, i tillegg krever tiltaket dispensasjon fra pbl. § 29-4. Ansvarlig søker har derfor sendt ny søknad om dispensasjon, datert 19.12.2022, som behandles i det følgende. Denne søknaden behandles som en omgjøring av vedtaket fattet 06.07.2022 og vil dermed erstatte dette vedtaket.

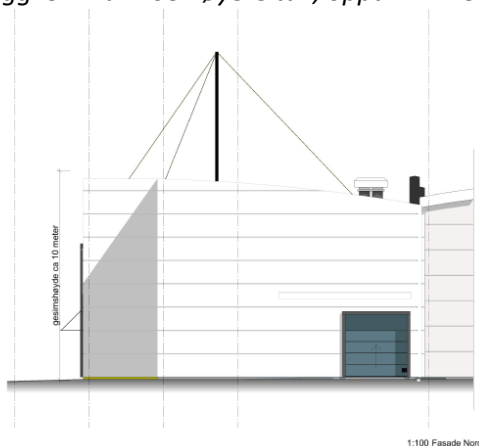
Siden forrige behandling har hjemmelshaver slått sammen de to eiendommene som ligger innenfor formålsgrensen.



Figur 3: Utsnitt fra kommune kart, eiendommen gnr 87, bnr 187 markert med rød stiplet linje.

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. I plan- og bygningsloven av 2008 er det stilt krav om at det må fremgå byggegrense av kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, for at 100-metersgrensen ikke skal gjelde. Dette gjelder uavhengig av hva arealet skal brukes til eller er regulert til. I reguleringsplanen for Kuøya, vedtatt i november 2012, er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø i det området som tiltaket søkes oppført. Når det nå søkes om oppføring av tiltak innenfor 100- metersbeltet langs sjøen, er dette et tiltak som er i strid med pbl §1-8.

Det fremgår av fasadetegningene at gesimshøyden er ca. 10 meter. I søknaden opplyses det at «Omsøkte tilbygg har pulttak med høyeste gesims omtrent 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Oppstikkende brannvegg langs akse B rager ikke høyere enn høyeste gesims. Eksisterende byggverk har noe høyere tak, opptil 11 meter over terreng.»



Figur 4: Utklipp fra fasadetegninger vedlagt søknaden

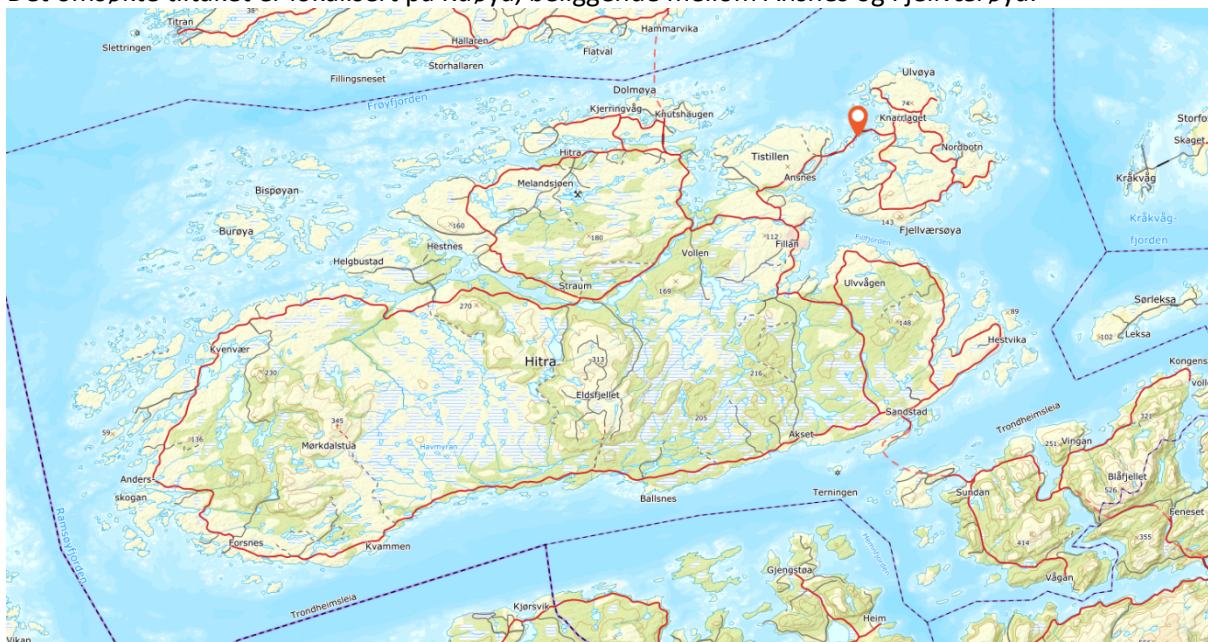
Det følger av pbl. § 29-4 første ledd, andre setning at:

«Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

I dette tilfellet åpner ikke reguleringsplanen for bygg med gesimshøyde på 10 meter og det er dermed behov for dispensasjon for å kunne realisere tiltaket.

Med bakgrunn i dette må søknaden behandles som dispensasjon fra reguleringsplanen for Kuøya og pbl §1-8.

Det omsøkte tiltaket er lokalisert på Kuøya, beliggende mellom Ansnes og Fjellværøya:



Figur 5: oversiktskart, det omsøkte tiltakets lokalisering er vist med markør i kartet

Følgende bestemmelser er gældende området tilbygget berører:

Reguleringsbestemmelser for Kuøya

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Område for næring/kontor/industri

- 1.1.1 Kommunen skal godkjenne tiltakets høyde og plassering.
- 1.1.2 I området kan det oppføres næring-/kontor-/industribygg
- 1.1.3 Eiendommen skal ivareta eiers behov for parkering, laste- og transportområder, avløp og avfall.
- 1.1.4 Maks BYA må ikke overstige 50% av tomtens netto areal.
- 1.1.5 Ingen bygninger eller andre fysiske titlak må plasseres over felles vann/avløpsledninger.
- 1.1.6 Alle inngrep skal være terrengtilpasset, enten det er vei, bygninger eller kai.
- 1.1.7 Plassering av alle bygningene, parkeringsplasser, laste- og transportområder, avløpskum og avfallsområde skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om byggearbeid på tomta, selv om ikke alle skal oppføres samtidig med denne.
- 1.1.8 Før godkjenning av bebyggelse på tomt N3 og ved etablering av fiskeplassen og parkeringen (o_P1) ved Mastadsvabukta, skal det gjennomføres en grunnundersøkelse med fokus på utglidning i det registrerte området.
- 1.1.9 Det kan etableres molo i området N1 i forbindelse med SB1, slik planen viser. Det må søkes og gjennomføres etter gjeldende lover og forskrifter.
- 1.1.10 Vannledningen fra Jensøya må hensyntas ved etablering av molo.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(...)

2.4 Kai

- 2.4.1 Kai og molo som er definert som fiskerihavn, samt tilførselsvei frem til anlegget, skal driftes og vedlikeholdes av oppsitterne i området.
- 2.4.2 Det kan etableres dypvannskai i forbindelse med tomt N3, slik det er vist i planen. Kaien skal utformes etter enhver tids gjeldende lover og forskrifter.

Plan og bygningsloven § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

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.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragets kapasitet, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Søknaden

I opprinnelig søknad anføres følgende:

«I henhold til reguleringsplanen for Kuøya av dato 08.11.2012 og tilhørende bestemmelser, søkes det etter Plan- og bygningslovens kapittel 19 om dispensasjon fra følgende:
Plassering av tilbygg i strid med regulert byggegrense/formålsgrænse mot offentlig kaiområde (o_Kai-1).
Overskridelsen av grensen er på 74,5 m² BYA.

Utnyttingsgraden for eiendommen overskrider 50% av tomtens netto areal, dvs forholdet mellom bebygd areal (bygninger og parkering) og tomteareal. Overskridelsen av utnyttingsgraden er 7,2 % BYA.

Det er inngått skriftlig eiendomsavtale mellom Hitramat og Hitra kommune. Det vises til vedlagte situasjonsplan for eiendommen og dokumentasjon om eiendomssak i Hitra kommune med avtaletekst.

Eiendomsopplysninger

Eiendommens adresse er Hitra Fiskerihavn 7241 Ansnes, der hjemmelshaver er Hitramat Eiendom AS med org #914 837 529. Tomtens arealstørrelse er 11 986 m².

Hjemmelshaver har i tillegg til 87/187 også naboeiendommen 87/206, begge tilhører område N2 med regulert formål Næring/kontor/industri, i henhold til reguleringsplan med navn Kuøya av dato 08.11.2012. Arealstørrelsen av 87/187 og 87/206 (N2) er 13 251 m².

For beregning av utnyttingsgrad av eiendom, er N2 lagt til grunn. Med bebygd areal for eksisterende anlegg, inkludert parkeringsareal, på 5 896 m² BYA, blir utnyttingsgraden i dag på 44,5 BYA%.

Tiltakets art og omfang

Hitramat har i dag industri for slakt og prosess av krabbe og hvitfisk. Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg på østsiden av anlegget, til industriformål for leietaker ved foretaket Nutrishell med org #926 407 163. Nutrishell

vil nyttiggjøre seg biprodukt fra Hitramat sin prosess, og mottak av ekstern råvare, for produksjon av melprodukt og videreforedling. Tilbygget vil ha kontor, produksjon og lagerlokaler.

På plassen har Nutrishell i dag sin virksomhet i et telt på ca 270 m² (mellom akse 15 og 17 på situasjonsplan). Virksomheten vil fortsette i byggeperioden.

Nutrishell opplyser at de i den nærmeste framtid vil ha maksimum 5 ansatte.

Nytt tilbygg har et bebygd areal på 845 m² BYA. Det rives et enkelt tilbygg på 74 m² BYA, og dette fotavtrykket inngår i nytt tilbygg. Det bygges i to etasjer og utgjør et bruksareal på 1 394 m² BRA (medtar også tenkt plan i rom med stor takhøyde).

Gesimshøyde er ca 10 meter. Samme høyde som eksisterende anlegg.

Hitramat har i dag parkering på eiendommen med plass til 38 personbiler, hvorav en plass for forflytningshemmet. Med hensyn til behov, ønsker Hitramat å øke kapasiteten med 52 flere oppstillingsplasser på egen eiendom.

Med bebygd areal for nytt anlegg innenfor regulert eiendom på 693 m² BYA, og økt parkeringsareal på 989m² BYA, blir ny utnyttingsgrad på 57,2 BYA%.

Begrunnelse for dispensasjon

Dispensasjon 1: Plassering av tilbygg i strid med regulert byggegrense/formålgrense mot offentlig kaiområde (o_KAI-1). Overskridelsen av grensen er på 74,5 m² BYA.

Tilbyggets plassering og volum framkommer etter konsept- og forprosjektarbeid i tett samarbeid med bedriftseier Hitramat og leietaker Nutrishell. Det er i utgangspunktet ikke store rom for videre eiendomsutnyttelse. Styrende for plasseringen er direktetilgangen på biprodukt fra Hitramat, samtidig som skal ha sin eksisterende virksomhet gående i byggeperioden. Styrende for volum er nødvendig produksjonsutstyr og nøktern vurdering av lagerkapasitet. Fordelen med virksomheten til Nutrishell, er utnyttelsen av et biprodukt, som tidligere har blitt dumpet i sjø.

Adkomst fra nord til offentlig kai blir noe smalere. Men tilstrekkelig kjøre- og gangbredde skal ivaretas i tiltaket, uten videre behov for å fylle ut i sjø. Geotekniker har funnet veigrunnen og plastring av veiskråningen veldig god. Sikkerheten vil forbedres i forhold til dagens situasjon når veirekkverk etableres.

Porter mot kai vil benyttes av små lastetrucker og skal ta hensyn til personer, som ønsker å benytte fiskehavnen. Opplasting av produkter på bil vil skje via port på nordsiden og vil ikke være til hinder.

Dispensasjon 2: Utnyttingsgraden for eiendommen overskrider 50% av tomtens netto areal, dvs forholdet mellom bebygd areal (bygninger og parkering) og tomteareal. Overskridelsen av utnyttingsgraden er 7,2 BYA%. Med 52 flere biloppstillingsplasser, 90 plasser til sammen, blir total eiendomsutnytting 57,2 BYA%. Dette er parkering for arbeidsstokken i fabrikkens produksjon og administrasjon. Man utnytter da gjenværende tilgjengelig areal på eiendommen til parkering og sikrer at parkeringskapasiteten i større grad er ivaretatt også i høysesong. I dag har praksis vært at oppstilling av personkjøretøy skjer langs adkomstvei fra sør til offentlig molo og kai, når tildelt parkering er fullt utnyttet.

Når større del av eiendommen asfalteres, reduseres tilsvarende andel grøntområde og areal til fordrøyning av overvann. Men utvidelser skjer i lengderetning av eksisterende parkeringsareal med vannavrenning til permeable soner på hver langside, så dette vil bli tilfredsstillende løst.

Konklusjon:

Med henvisning til Plan- og bygningslovens §19-2, 2. ledd, kan Tiltakshaver etter en samlet vurdering ikke se at omsyn bak bestemmelser det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Andre myndigheter:

Nutrishell har levert søknad om utslippstillatelse til Statsforvalteren.»

Hitra kommune etterlyste pr mail 16.06.2022 søknad om dispensasjon fra pbl §1-8:

«I plan- og bygningsloven av 2008 er det stilt krav om at det må fremgå byggegrense av arealdel eller reguleringsplan, for at 100-metersgrensen ikke skal gjelde. Dette gjelder uavhengig av hva arealet skal brukes til eller er regulert til. I reguleringsplanen for Kuøya, vedtatt i november 2012, er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø i området som søkes bebyggt. Når det nå søkes om tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, er dette et tiltak som er i strid med pbl §1-8. Det bes derfor om at det oversendes søknad om dispensasjon fra pbl §1-8.»

Hitra kommune mottok følgende søknad fra Arkitekt Thommesen as, v/Isak Houmb 21.06.2022:

*«I henhold til Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser av april 2019, søkes det etter plan- og bygningslovens kapittel 19 om dispensasjon fra følgende:
-byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag (PBL §1-8)
I reguleringsplanen for Kuøya, vedtatt i november 2012, er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø i området som søkes bebyggt. Det vises til søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen i eget brev av 16.05.2022 med vedlegg. (...)»*

I ny søknad av 19.12.2022 anføres følgende:

«Etter Plan- og bygningslovens (PBL) § 29-4, kan bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare føres opp hvor det har hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan. Føringer for byggverkets høyde er ikke satt i gjeldende planer. Det søkes derfor om dispensasjon fra lovens høydebestemmelser, etter PBL § 19.

Omsøkte tilbygg har pulttak med høyeste gesims omtrent 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Oppstikkende brannvegg langs akse B rager ikke høyere enn høyeste gesims. Eksisterende byggverk har noe høyere tak, opptil 11 meter over terreng.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.»

Høringer

Det er gjennomført nabovarsling, og det er ikke mottatt nabomerknader innen fristens utløp.

Ved forrige dispensasjonsbehandling ble vedtaket sendt på høring, det vurderes ikke som nødvendig å sende ny søknad på høringsrunde, da den ikke skiller seg vesentlig fra opprinnelig søknad med hensyn til de punkter som er relevant for sektormyndighetene.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver følgende i sin uttalelse datert 30.06.2022:

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.

Plan- og bygningsloven oppstiller krav om å utarbeide reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. § 12-1. Krav om å utarbeide reguleringsplan foreligger når tiltaket i seg selv eller konsekvensene av tiltaket vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø.

Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Uttalelse fra fagavdelingene

Klima og miljø

Det bør stilles vilkår om den nevnte tilgangen til offentlig kai, samt om utslippstillatelse. Vi minner om at saken må vurderes etter statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Hitra ligger i sone 3, jf. kapittel 10 i retningslinjene.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Statsforvalteren minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf. nml. § 7). Før det fattes vedtak i saken, må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i bestemmelsene er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.»

Trøndelag Fylkeskommune skriver følgende i sin uttalelse datert 27.06.2022:

«Vi viser til deres oversendelse datert 22.juni 2022. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for Kuøya og pbl § 1-8 for tilbygg til eksisterende næringsbygg på eiendommen gnr. 87, bnr. 187. Tiltaket søkes oppført delvis i område avsatt til næring/kontor/industri og delvis i område avsatt til kai.

Omsøkte tilbygg vil begrense bredden på kai-arealet, men situasjonen vurderes slik at tiltaket ikke vil være begrensende for tilkomst til allmenningskaia på stedet.

Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Fylkeskommunen vurderer at dette er en sak av lokal karakter som i liten grad berører regionale interesser. Fylkeskommunen har ikke merknader til omsøkte tiltak.»

Vurdering:

Kommunen har myndighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. § 19-2. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering av om de finner grunn til å gi dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsplanens arealformål samt bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, for oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg på Kuøya. Hele tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø og deler av hallen plasseres på område regulert til offentlig kai.

Hensynet til reguleringsplanens arealformål og bestemmelser knyttet til utnytting

Formålet offentlig kai skal ivareta de behov det er for kaianlegg, og i dette tilfellet offentlig fiskerihavn. I dispensasjonssøknaden er det beskrevet at det er mulig å komme forbi med trailer og henger. Hitra kommunes eiendoms og driftsavdeling har samtykket til salg av tomt til tiltaket. Omsøkte tilbygg vil begrense bredden på kaiarealet, men situasjonen vurderes slik at tiltaket ikke vil være begrensende for tilkomst til allmenningskai på stedet. Situasjonsplanen og søknaden dokumenterer at logistikken i området er ivaretatt og sikret via vefremføring rundt bygningen, vareadkomst osv.

Det omsøkte tilbyggets lokalisering er styrt av logistikken i drifta, knyttet til direkte tilgang på biprodukt fra Hitramat, samt at Hitramat skal ha produksjonen sin (eksisterende virksomhet) i full drift gjennom byggeperioden.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes hensynene bak arealformålet offentlig kai ikke å bli vesentlig tilsidesatt som følge av den omsøkte dispensasjonen

Bestemmelsen knyttet til maks utnyttelsesgrad for eiendommen skal sikre en viss avstand og luft og lys mellom bebyggelsen i området, samt eventuelle uteoppholdsarealer.

Det følger av reguleringsplanen punkt 1.1.4 at «Maks BYA må ikke overstige 50% av tomtens netto areal»

Når tomtene nå er slått sammen er arealet 13 250,86, som er arealet som legges til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad rammesøknaden. Summen på arealet medberegnet ny bebyggelse og parkeringsareal blir opplyst å være på 7554,2 m², som gir en utnyttelsesgrad på 57 %.

Hitra kommune er i utgangspunktet positive til fortetting og god utnyttelse av de områdene som er regulert og tatt i bruk til formålet. I tilsvarende næringsområder regulert i ettertid er utnyttelsesgraden for områdene satt høyere.

Den omsøkte overskridelsen i utnyttelsesgrad vurderes å være en relativt liten og ubetydelig overskridelse av utnyttingsgraden for området, som vurderes å ha liten betydning for de hensynene som bestemmelsen skal ivareta.

Det må også bemerkes at det ikke er noen naboer som har innvendinger til den omsøkt endrede utnyttelsesgraden.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes hensynene bak bestemmelsen pkt 1.1.4 om utnyttelsesgrad ikke å bli vesentlig tilsidesatt som følge av den omsøkte dispensasjonen.

Hensynet til byggeforbudet i strandsonen etter plan- og bygningsloven § 1-8

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet fremgår av lovteksten hvor det står at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Statlige planretningslinjer for arealforvaltningen i strandsonen deler landet inn i 3 soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen, jf §1-8 første ledd. Hitra kommune er i statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning kategorisert i «den snilleste sonen», sone 3, og betraktes således å være et område med mindre press på arealene i strandsonen.

For sone 3 er det gjeldende at det i områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes nye tiltak enn i områder som har lite tilgjengelig strandsoneareal og stort utbyggingspress.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen sier generelt at tiltak i 100-metersbeltet alltid må vurderes mot hensynet til natur, at karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes og at verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på.

For sone 3 sier retningslinjene at behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg. Slike tiltak bør samles og lokaliseres i tiknytning til annen bebyggelse.

Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Det omsøkte tilbygget søkes plassert på areal avsatt til næringsformål m.m. og areal til offentlig kai. Området er opparbeidet og det knytter seg ikke kjente friluftsinnteresser til dette arealet.

Området er via reguleringsplanen på overordnet nivå regulert og tatt i bruk som næringsområde. Området er imidlertid ikke sperret av for allmennheten, og via adkomstveier frem til den offentlige kaia er det fortsatt tilgjengelighet for allmennheten i området.

Det anses med bakgrunn i ovennevnte at hensynene bak pbl § 1-8 og de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet til pbl. § 29-4 første ledd, andre setning

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal høyde er å sørge for at vurderingen av særlig høye bygninger gjøres i planarbeidet, og ikke i den enkelte byggesak, det kan likevel søkes dispensasjon hvor det vil gjøres en konkret vurdering.

Det er ikke satt noen maksimal grense for høyde i reguleringsplanen, men det stadfestes at høyde må godkjennes av kommunen, se punkt 1.1.1.

Gesimshøyden til tilbygget på det høyeste er på 9,5 meter, som er 1,5 høyere enn 8 meter. Bygget blir ikke høyere enn eksisterende bygg og situasjonen vil derfor ikke endre seg med hensyn til høyde på bygget. Videre er det her snakk om et næringsområde, hvor det i større grad kan tåles høyere bygninger i sett opp mot for eksempel boligområder. Det vurderes dermed at tilbygget høyde ikke setter hensynet bak pbl. § 29-4 vesentlig til side.

Vurdering av fordeler og ulemper

Da hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra samt lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen vil vi nå foreta en vurdering av om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

Et innovasjonsprosjekt er utgangspunktet for det omsøkte tilbygget, der Nutrishells virksomhet baseres på å utnytte biprodukt fra Hitramat sin virksomhet, et biprodukt som tidligere har blitt dumpet i sjø, til produksjon av melprodukt og videreforedling.

I et samfunnsmessig og miljømessig perspektiv vurderes dette å være svært positivt, og samlokaliseringen som dette forutsetter, er en forutsetning for å kunne utnytte potensialet i

virksomheten. Fordelene søker/næringsutviklingen vil ha knyttet til det omsøkte tilbygget tillegges stor vekt i saken.

Den ulempen som er mest fremtredende i saken er innskrenkning av areal på den offentlige kaien. Situasjonen vurderes slik at tiltaket ikke vil være begrensende for tilkomst til allmenningskai på stedet. Situasjonsplanen og søknaden dokumenterer at logistikken i området er ivaretatt og sikret via veifremføring rundt bygningen, vareadkomst osv.

Med bakgrunn i ovennevnte anses fordelene som klart større enn ulempene i denne saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven § 8 - 12

I slike saker skal prinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12 vurderes som grunnlag for å fatte vedtak.

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert arter eller naturtyper i det omsøkte området. Planmyndigheten legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av nml. § 8.

Føre- var-prinsippet § 9

Dette prinsippet vurderes ikke dypere da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

Det aktuelle tiltaket vurderes å ikke ville medføre noen belastning for verken arter eller naturtyper.

Med bakgrunn i ovennevnte momenter gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Kuøya og pbl § 1-8 for tilbygg til eksisterende næringsbygg på eiendommen gnr. 87, bnr. 187, som omsøkt. Vilkår for vedtaket er at tilgangen til offentlig kai opprettholdes, og at det gis utslippstillatelse. Vedtaket gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og begrunnes med at hensynet bak arealformålet offentlig kai, bestemmelsen pkt 1.1.4 vedrørende utnyttelsesgrad, samt pbl § 1-8, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. Dette med bakgrunn i at tilgjengeligheten på kaien blir ivaretatt og tiltaket ikke vil forringe strandsonehensynene. Fordelene ved dispensasjonen anses som klart større enn ulempene. Det vises i sin helhet til begrunnelse gitt under vurdering. Saken anses som tilstrekkelig belyst i henhold til naturmangfoldlovens § 8-12, da det er gjort oppslag i baser som inneholder informasjon om naturtyper og/eller rødlistede arter uten at det er gjort funn av naturverdier i det omsøkte området som vil bli negativt påvirket ved å innvilge dispensasjonen.