



Hustadvika kommune
Plan og byggesak

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2023/904-5	Sølvi Egge	10.05.2023

Dispensasjon og rammetillatelse - Salmon Evolution byggetrinn 2 - GID 3/14

VEDTAK

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra regulert arealformål parkbelte og regulert byggegrense til industrianlegg.

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 rammetillatelse til industrianlegg som omsøkt på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Situasjonsplan som blir lagt til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.
3. Tiltaket skal plasseres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".
4. Tiltaksklasser og erklæring(er) om ansvarsrett godkjennes som erklært, jf. byggesaksforskriften § 9-3 og pbl. § 22-3.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 3/14	Byggested: Indre Harøyvegen 88, 6430 Bud
Bruk/formål: industrianlegg	Tiltakets art: landbasert matfiskanlegg
Tiltakshaver: Salmon Evolution AS	Hjemmelshaver: Salmon Evolution Norway AS
Tiltakets BYA: 15 819m ²	Grad av utnyttning inkl. omsøkt tiltak (%BYA): 21,46% av 80%

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: privat	Overvann: terreng
I reguleringsplan for Indre Harøy, planident 99079, er eiendommen avsatt til: parkbelte i industriområde, industri og havneområde.	

Saksopplysninger føres i Matrikkelen

Tiltakets art

Hustadvika kommune viser til søknad mottatt 10.03.2023 om tillatelse til industrianlegg, herunder landbasert matfiskanlegg, på eiendom 3/14. Det er også søkt om anlegg for fôr- og fisketransport til kai som delvis vil ligge på eiendom 3/8.

Vedlagt situasjonsplan viser omsøkte bygg med tilhørende anlegg, gjerde og støttemur som blir behandlet i dette vedtaket.

Tiltakshaveren har søkt dispensasjon fra regulert arealformål og byggegrense, søknad om dispensasjon er vedlagt i sin helhet.

Saken var klar for behandling 02.05.2023.

Tidligere vedtak i saken

- Utslippstillatelse fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 07.06.2018
- Tillatelse til akvakulturanlegg fra Møre og Romsdal fylkeskommune, 26.06.2018
- Godkjenningsskart for inntak og avløp prosessvann fra Kystverket Midt-Norge, 13.06.2018

Tiltakshaver må påse at nødvendige tillatelser fra annen myndighet fortsatt er gyldig ved utvidelse av anlegget. Kommunen legger til grunn at tidligere gitte tillatelser også er gjeldende for byggetrinn 2.

Innkomne uttalelser og merknader:

Saken er sendt på høring til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune. De hadde følgende kommentarer til søknaden:

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal:

«Landskap og grønstruktur

Det er siste tre åra allereie gjeve to dispensasjonar frå reguleringsplanen for å ta i bruk areal regulert til grønt føremål (parkbelte) til utbygging av det landbaserte oppdrettsanlegget. Denne tredje søknaden utfordrar landskapsomsyna i større grad

enn tidlegare søknader, og samla sett blir funksjonen til grønstrukturen for å vareta landskapsomsyn svekka. Konkret vil dispensasjon innebere dårlegare skjerming av anlegget sett frå sjøsida. Det bør vere stort nok rom innafor regulert industriområde til å kunne få plassert anlegg i byggetrinn 2 utan at dette går på kostnad av miljøomsyn.

Naturmangfald

Vi vil sterkt rå frå foreslått avbøtande tiltak, med masseoppfylling i grensa til regulert friområde. Vegetasjonen og dei artane som veks på staden er eit resultat av vekstforholda gitt av jordsmonnet og dei bioklimatiske forholda. Tilførsel av masser utover dette området dekkar til marksjiktet, endrar jordsmonnet og vil kunne føre til skade på vegetasjonen. Vi gjer merksam på at området verken er kartlagt for naturtypar eller at det er gjort botaniske registreringar i felt. Dermed har vi liten kunnskap om dei naturfaglege verdiane her, og potensielt kan verdfulle plantesamfunn og vegetasjonstypar gå tapt.

Konklusjon

Vi rår frå søknaden. Dersom det er behov for å avklare grenser for utbygging av oppdrettsanlegget, bør dette skje gjennom endring av reguleringsplanen og ikkje som enkeltvise dispensasjonar som utholar planen.»

Møre og Romsdal fylkeskommune:

«Planfagleg vurdering

Møre og Romsdal fylkeskommune har tidlegare behandla dispensasjonar frå områdereguleringa som vedkjem område regulert til parkbelte/grønt føremål. Dette parkbeltet er meint som ei buffersone mellom industriareal og omgjevningane. Vi rår til at ein ikkje utholar reguleringsplanen gjennom bruk av dispensasjonar og vurderer om ein skal endre reguleringsplanen.

Konklusjon

Vi rår frå å gje dispensasjon og at ein vurderer å endre reguleringsplanen.»

Regelverket:

Relevante planbestemmelser for området:

§ 03 INDUSTRI

3.1 Industri, felt 1

3.1.1 Området er satt av til industri.

3.1.2 Maks bebyggd areal for området er satt til 80%.

3.1.3 Nye bygg skal plasseres med ferdig gulv på minst kote 2.8 (m.o.h.). Bygg og anlegg under kote 2.8 skal prosjekteres og bygges slik at de tåler stormflo, saltvann- og bølgepåvirkning.

3.1.4 Gesimshøyden skal ikke overstige 17 meter. 6

3.1.7 Parkering for tilsatte og besøkende skal ordnes innenfor tomten.

3.1.8 Ved plassering av bygg og lyskilder, skal det tas spesielt hensyn til fyrlykten sin lyssektor.

§ 04 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

4.4 Havneområde

Havna er ment for bruk for lossing og lasting, men kommunen kan gi tillatelse til at annet bruk kan skje. Ved kaifronten skal det være minimum 10 m dybde. Kaien skal ha god estetisk utforming og ha en ordnet utseende på pilerer og fendere. Landstrømanlegg skal passes inn.

§ 05 SPESIALOMRÅDER

5.1 Parkbelte i industriområde

Det skal etableres vegetasjonsbelte mellom industrifeltet og friluftsområdet som vist på planen. Brukerne av det tilgrensende industrifeltet har et felles ansvar i å vedlikeholde beltet langs hele industriområdet. Vedlikehold skal skje i samråd med kommunen. Parkbeltet skal ikke bygges ned eller brukes til fyllplass/lagring.

KOMMUNENS VURDERING

Rettslig utgangspunkt for kommunens vurdering er plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, samt gjeldende plangrunnlag.

Avklaring av plangrunnlaget

Området er i reguleringsplan avsatt til parkbelte i industriområde, industri og havneområde. Deler av tiltaket er ikke i henhold til reguleringsplan og skal plasseres utenfor regulert byggegrense. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformål parkbelte i industriområdet.

Dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2 annet ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2 tredje og fjerde ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Det er søkt dispensasjon til oppføring av nytt matfiskanlegg og oppføring av anlegg for fôr- og fisketransport til kai. Dispensasjonsvurderingen for de to anleggene vurderes hver for seg.

Dispensasjon fra regulert parkbelte og byggegrense for oppføring av nytt matfiskanlegg

Det er søkt dispensasjon for den delen av anlegget som berører regulert parkbelte. Anlegget vil derfor også plasseres utenfor regulert byggegrense. Disse dispensasjonene vurderes derfor samlet.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Planene blir til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det følger av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Ut fra disse hensynene er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommune- og reguleringsplanlegging.

Parkbeltet rundt industriområdet skal i utgangspunktet fungere som en buffersone mot sjøen. Dette bidrar til å dempe fjernvirkningene og silhuetter fra industriområdet.

Det er søkt om tiltak i deler av parkbeltet mot nord-nordvest. I et begrenset parti mot nordvest (ca. 22 m lengde), vil parkbeltet i sin helhet bli nedsprenget og nedbygget/planert. I resterende lengde vil fortsatt omtrent halve bredden av parkbeltet være intakt etter ferdig utført tiltak.

Søker skriver at parkbeltets høydekontur mot nord/nordvest vil bli redusert med inntil 0,6 meter i en lengde på omtrent 25 meter. Dette vil medføre at hensynene med parkbeltet, med at det skal fungere som en skjerming og dempe silhuetter fra industriområdet, vil bli tilsidesatt. Søker skriver videre at reduksjonen av høydekonturen vil kunne kompenseres med oppfylling av masse langs eiendomsgrensen, slik at hensynene med parkbeltet blir ivaretatt. Grunneier har samtykket til at området skal oppfylles med masse.

Under forutsetning av at reduksjonen av parkbeltets høydekontur blir erstattet med fyllmasse, vurderer kommunen det slik at hensynene med parkbeltet ikke blir vesentlig satt til side.

Det neste som må vurderes er om fordelene for en dispensasjon er klart større enn ulempene med tiltaket.

De klare fordelene med tiltaket er at industriområdet kan utnyttes optimalt og at tiltakshaver får bygge som planlagt. Tiltaket vil i tiden under byggefasen bidra til sysselsetting og vil bidra til arbeidsplasser i kommunen når tiltaket er ferdigstilt.

Statsforvaltaren har i sin høringsuttalelse uttrykt bekymring knyttet til naturmangfoldet ved massefylling i grensen til regulert friområde, og at uthulingen av parkbeltet vil medføre dårligere skjerming av industriområdet fra sjøsiden. Fylkeskommunen mener også tiltaket ikke bør gjøres gjennom enkeltvis dispensasjon, men gjennom en endring av reguleringsplan.

Kommunen har mottatt opplysninger fra prosjektkoordinator hvor det fremkommer følgende: «Parkbeltet, slik det fremstår i omsøkt tiltaksområde, består av tilførte jordmasser og røtter som ligger i skråning ned mot arealer hvor det tidligere har vært steinbrudd. Dekke består av gress og «ugress».

Parkbeltets høydekontur i et mindre parti mot nord/nordvest kan bli midlertidig redusert med inntil ca 0,6m i en lengde på ca 25 meter. Vi har vurdert hensynet til skjerming av innsyn til å veie tyngre enn hensynet til naturmangfoldet i dette begrensede område som i stor grad består av allerede tilførte masser fra

pukkverksdriften. Derfor er det planlagt å reetablere høydekonturen slik at skjermingen blir minst like god som før tiltaket gjennomføres».

På bakgrunn av ovennevnte kan ikke kommunen se at miljøhensyn eller naturmangfold vil bli særlig berørt av tiltaket.

Det er startet et planarbeid for å endre området som i dag er regulert til parkbelte. Det ble varslet om planoppstart av Detaljregulering for Indre Harøy, planID 201905, den 03.12.2019. Plansaken var senest drøftet i regionalt planforum den 15.02.2023. Når planarbeidet er på plass vil byggetrinn 2 reguleres inn i den nye reguleringsplanen for Indre Harøy.

Tiltaket vil medføre at deler av parkbeltet fjernes. Parkbeltets høydekontur vil kunne erstattes med fylling av masse slik at parkbeltets funksjon fortsatt blir ivaretatt. Området som skal fylles med masse er lite egnet til friluftaktivitet slik det er i dag med berg og skjær, i tillegg er store deler av området avsatt til industri. Det er en mindre del av selve bygget som skal plasseres utenfor regulert byggegrense og utenfor området som er regulert til parkbelte. Kommunen vurderer det derfor slik at det ikke foreligger noen tungtveiende ulempe med å gi dispensasjon.

Når vilkårene for dispensasjon er oppfylt, kan kommunen velge å innvilge dispensasjon. Etter en helhetsvurdering vurderer vi at det er hensiktsmessig å innvilge omsøkt søknad om dispensasjon.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål parkbelte og regulert byggegrense er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjon fra regulert byggegrense for anlegg for fôr- og fisketransport til kai

Videre er det søkt dispensasjon fra regulert byggegrense for anlegg for fôr- og fisketransport til kai. Store deler av tiltaket vil ligge innenfor regulert arealformål industri men utenfor regulert byggegrense, en liten del vil ligge innenfor arealformål havneområde. Det er den delen av tiltaket som ligger utenfor regulert byggegrense som vurderes her.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak byggegrense er å sikre at det opprettholdes nødvendig avstand mellom bebyggelse og vei. I dette tilfellet vil det ikke være hensynet mot vei, men mot regulert havneområde. Byggegrensen skal for dette området sikre plass til lossing og lasting på havna.

Det som er omsøkt er et mindre anlegg som skal brukes til fôr- og fisketransport til kai. Anlegget vil ta en liten del av området som er regulert til havneområde, og søker vurderer det slik at det fortsatt vil være god plass til lossing og lasting fra den delen av kaien som ikke berøres av det omsøkte anlegget.

Kommunen vurderer det slik at hensynene bak regulert byggegrense ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det neste som må vurderes er om fordelene for en dispensasjon er klart større enn ulempene med tiltaket.

Fordelene med tiltaket er at anlegget kan driftes effektivt og optimalt etter sin bruk. Så lenge ikke anlegget hindrer bruken av havneområdet, noe søker mener det ikke vil gjøre, vurderer kommunen det slik at det ikke foreligger noen ulemper med tiltaket.

Når vilkårene for dispensasjon er oppfylt, kan kommunen velge å innvilge dispensasjon. Etter en helhetsvurdering vurderer vi at det er hensiktsmessig å innvilge omsøkt søknad om dispensasjon.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for å gi dispensasjon fra regulert byggegrense er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuelle kvaliteter og universell utforming

Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav i plan- og bygningsloven §§ 28-7, 29-1, 29-2, 29-3 og 29-4.

Det er innhentet samtykke fra jordsameiet 3/11 for de tiltak som tiltakshaver ønsker å gjøre i eiendomsgrensen til naboeiendommen. De fire partene i jordsameiet har samtykket til utgraving og sprengning i eiendomsgrensen, og at det kan fylles på eiendommen for å bevare eksisterende høydekontur.

Sikkerhet mot fare

Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold. Etter en gjennomgang i det offentlige kartgrunnlag har ikke kommunen kunnskap som tilsier noe annet.

Det er foretatt et geologisk notat for byggetrinn 2 datert 25.01.2023. Kommunen legger vurderingen til grunn og vurderer dette ikke nærmere.

Naturmangfold og kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminne.

Tilknytning til infrastruktur

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vannverk og privat avløpsanlegg.

Det er gitt utslippstillatelse datert 11.12.2020 for utslipp via egen avløpstunnel med vilkår om tilknytning til kommunalt anlegg når dette er etablert.

Forholdet til naboer og andre myndigheter

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Ansvar og kontrollomfang

Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen. Foretak kan ikke starte arbeidet med tiltaket før erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan versjonnr. 1 datert 10.03.2023 til grunn for godkjenning. Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven

Ansvarlig søker må påse at kommunen til enhver tid innehar oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, samt erklæringer om ansvarsretter som samsvarer med denne.

Foretakene som har erklært ansvarsrett plikter å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 11 og 12.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes

Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med kommunen v/kommunalteknikk, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Varsel om tilsyn

Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse

Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret, må det søkes om. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal ha vedlagt følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring om ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Samtykke fra Arbeidstilsynet.
4. Før arbeidet med inntaksledningene settes i gang må det foreligge gravetillatelse fra kommunen.
5. For søknad om igangsettelse for fôranlegg på eiendom 3/8 må det foreligge en leieavtale om bruksrett på arealet fra kommunen.

Tillatelsen er gyldig i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen løper fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

GEBYR

Saksbehandlingsgebyr:

Dispensasjon (x2):	Kr. 3 315,-
Høring:	Kr. 3 978,-
Grunngebyr:	Kr. 1 131,-
Tiltaksgebyr bygg A:	Kr. 7 294,-
Tiltaksgebyr bygg B:	Kr. 7 957,-
Tiltaksgebyr bygg I:	Kr. 7 957,-
Tiltaksgebyr bygg F:	Kr. 7 294,-
Ansvarsretter:	<u>Kr. 332,-</u>

SUM:

Kr. 39 258,-

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Hustadvika kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for kommunen om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtaket blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

Ranveig Ørgesvik
Fagleder byggesak

Sølvi Egge
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Vedlegg:

- 1 8_KART_Situasjonsplan_Vedlegg D-01 A-B-0-19-907 Situasjonsplan BTB Total E02.pdf
- 2 9_KART_Situasjonsplan_Vedlegg D-02 A-0-0-10-902 Situasjonsplan med reguleringsplan E02.pdf
- 3 4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Vedlegg B-01 Søknad om dispensasjon.pdf

Kopi til:

SALMON EVOLUTION NORWAY AS
MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL

Torget 5
Postboks 2500
Postboks 2520