



Antecbiogas

Vår ref.:
2023/1695-64377/2024/BENELV1

Deres ref.:

Dato:
14.11.2024

709/219 - Dispensasjon fra reguleringsplan

Bygningsmyndigheten har mottatt søknad om dispensasjon den 03.03.2023. Siste dokumentasjon innkam den 13.11.2024.

Vedtak

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanen Tjuin II (utnyttelsesgrad og parkeringsdekning) for planlagt biogassanlegg på eiendommen gnr. 709, bnr. 219. Saksopplysninger som fremgår i søknaden, er lagt til grunn for tillatelsen.

Vilkår til tillatelsen

- Det må sendes ut nytt nabovarsel for dispensasjonen og for byggesaken, eventuelle merknader må innsendes til kommunen.
- Bebyggelse på over 8 meter må plasseres minst halvparten av byggets høyde fra nabogrense
- Dersom det det bebygde arealet for tiltaket øker, må det søkes om endring av dispensasjonen

Denne tillatelsen gjelder kun for søknad om dispensasjon. Det må innsendes egen søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse eller et-trinns søknad for selve tiltaket.

For behandling etter plan og bygningsloven skal dere betale gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyret er beregnet til kr 6780,00.

Hjemmel for vedtaket

Plan- og bygningsloven § 19-2 Dispensasjon. Gebyr pbl. § 33-1, jf. kommunens forskrift om gebyr for byggesaker m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Det må fremgå hva det klages over og klagen må begrunnes. Klagen sendes til kommunen.

Saksopplysninger:

Tiltak

Søknaden gjelder dispensasjon for oppføring av et biogassanlegg. Det skal etableres to hovedbygg og flere tanker, samt ballong. Høyden på de høyeste byggene vil være mellom 10-14 meter.

Tegningsliste

- Malm Biogass, mottatt 13.11.2024.

Arealoppgave

CSTR-reaktor DT01: 800 m²
Buffer fiseslam RB02: 170 m²
Buffer kumøkk RB03: 170 m²
Buffer hønsemøkk RB04: 170 m²
Buffer fiskersilasje RB01: 170 m²
CSTR-reaktor DT02: 800 m²
Hydrolyseraktor HS 01: 40 m²
Hydrolyseraktor HS 02: 40 m²
Oppsamlingstank: 40 m²
Hovedhall: 2000 m²
Kontor: 140 m²
Hall: 690 m²
Ballong: 70 m²
LCO2-lagrning: 12-16 m²
LBG-lagring: 12-16 m²
LBG-lagring: 12-16 m²

Plansituasjon

Gjeldende plan for området er Tjuin II vedtatt dato 24.04.1985 (5006_50391985001), med planformål industri. Ny reguleringsplan for hele industriområdet er under utarbeidelse, og skal etter planen behandles i 2025. Reguleringen har til hensikt å utvide areal for industri østover, og legge til rette for en bedre utnyttelse av eksisterende virksomheters arealer. Dispensasjon behandles etter gjeldende plan, og det forventes ikke at ny plan vil innskrenke rammene for omsøkt eiendom.

Nabovarsling

Det er sendt ut nabovarsel i forbindelse med rammesøknaden med søknad om dispensasjon som innkom 03.03.2023. Prosjektet har blitt endret siden denne søknaden innkom, men søknad om dispensasjonen er i hovedsak lik tidligere varslede dispensasjonssøknad.

Det blir satt vilkår om at det må sendes ut nytt nabovarsel, helst sammen med en ny søknad, ellers for dispensasjonssøknaden isolert. Dispensasjonen blir behandlet selv om dette varselet ikke er sendt ut på nytt, og vi legger til grunn at de berørte partene er tilstrekkelig varslet om at det søkes dispensasjon for et biogassanlegg.

Søknad om dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 for 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. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplan Tjuin II med tilhørende bestemmelser, § 5 Antall p-plasser. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri. Det søkes også om dispensasjon fra regulert U-grad på 0,3.

Høringsinstanser

Saken er diskutert med kommunens veimyndighet, og det er konkludert med at det søkes om avkjøringstillatelser ved søknad om tillatelse for tiltak. Eiendommen har ikke avkjørsel direkte på fylkesveg.

Bygningsmyndighetens vurderinger:

Fremlagt dokumentasjon er vurdert som tilstrekkelig til å behandle søknaden om dispensasjon.

Arealformål

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med arealformålet industri.

Dispensasjon

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 2. ledd at dispensasjon kan gis dersom to kumulative vilkår er oppfylt. Det første vilkåret lyder «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen ddt dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Det neste vilkåret lyder «Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

Dersom disse vilkårene er oppfylt, kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 1. ledd. Det skal foretas en skjønnsmessig vurdering om det skal innvilges dispensasjon.

Hovedregelen er at reguleringsplaner skal følges inntil de endres eller oppheves. Arealutnyttelse av et område skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Gjeldende plan for området er fra 1985, og vil bli oppdatert i forbindelse med en ny reguleringsplan for utvidelse av industriområdet på Tjuin. På grunn av planens alder vurderes planen på enkelte områder ikke lenger å ivareta hensynene bak planen, spesielt i lys av at dagens politiske intensjon er utvidelse av industriområdet. Dette tilsier at hensynene bak planen i enkelte tilfeller ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra planen. Det er videre slik at loven ikke er til hinder for at det kan dispenseres fra eldre planer for områder som ikke er til hinder for en hensiktsmessig utvikling.

Bygningens høyde

Jf. reguleringsbestemmelsens § 3 kan bebyggelse oppføres i inntil 3 etasjer. Omsøkt tiltak innehar ett plan, med en maksimal gesimshøyde på inntil 14,0 m. Omsøkte tiltak er i samsvar med gjeldende bestemmelse til etasjeantall.

Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utforming i forhold til uterom og landskapstilpasning. Det må være et gjennomtenkt forhold mellom bestemmelser om høyder i et område. I forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan for området vil bestemmelsene for eksisterende plan oppdateres, blant annet med fastsettelse av høyder etter veileder Grad av utnyttning.

Reguleringsplanen angir ikke maksimal byggehøyde. Etasjeantallet er i samsvar med gjeldende plan, som åpner opp for bygninger med 3 plan. Industribygg i en etasje vil ut fra sin funksjon og sitt bæresystem i store åpne areal fort overstige 9 meter byggehøyde. Et reaktorbygg og tanker for produksjon av biogass vil fort kunne overstige plan- og bygningslovens bestemmelse om gesimshøyde på 8 m, for å oppfylle sin funksjon og samtidig ivareta øvrige byggetekniske krav til utforming.

Bygningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn at tiltakets byggehøyde (gesimshøyde) ligger innenfor rammen i reguleringsplanen. Det er dermed ikke nødvendig med en dispensasjonsvurdering av byggehøyden.

Dispensasjon parkeringsdekning

Det følger av reguleringsplanens bestemmelse § 5 at det skal avsettes 1 parkeringsplass per 100 m² bruksareal. Planlagt utbyggingsareal er i overkant av 5000 m². I henhold til reguleringsplanen vil det medføre et parkeringsdekningskrav på minst 50 parkeringsplasser. Det er i dialog med tiltakshaver angitt at det vil være et behov for ca. 3 arbeidsplasser. Det er i arealoppgaven oppgitt at det avsettes 250 m² til parkeringsareal. Parkeringsarealet skal tilsvare ca. 13 parkeringsplasser á 18 m².

Det første som må vurderes er om hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt.

Kravene til parkeringsdekning i gjeldende reguleringsplan er fastsatt i en tid med andre overordnende retningslinjer. Dette er en industri som krever betydelig mindre arbeidstakere, enn tidligere tradisjonell industrivirksomhet.

Da bakgrunnen for bestemmelsen i planen ikke lengre er relevant, og det er dokumentert tilstrekkelig parkering for de arbeidstakere som skal jobbe på området, ansees det ikke slik at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse er knyttet blant annet opp mot helse, sikkerhet, universell utforming, bærekraftig utvikling, konsekvenser for miljø og samfunn. Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at ingen av de ovennevnte formål vil bli tilsidesatt ved en dispensasjon fra parkeringskravet. Når det gjelder helse og miljø er intensjon bak lavere krav til parkeringsdekning at det skal fokuseres på andre transportformer som sykkel og kollektivtransport, noe som bidrar positivt til en bærekraftig utvikling. Området er planlagt for industrivirksomhet. En dispensasjon fra reguleringsplanens krav til parkering vil etter bygningsmyndighetens vurdering ikke medføre at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Hensynene bak planen og lovens formålsbestemmelse blir på bakgrunn av dette ikke vesentlig tilsidesatt.

Videre må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. De hensynene som er nevnt ovenfor vil også gjøre seg gjeldene i vurderingen om det er klart større fordeler enn ulemper.

Videre ville reguleringsplanens krav til parkeringsdekning ført til at industribygget måtte ha blitt redusert kraftig i størrelse. Dette kunne ha ført til at industrien som skal etableres ikke kunne etableres som tiltenkt. Å få industri til lokalområdet vil være et positivt bidrag til samfunnsutviklingen. Behovet for parkeringsplasser tilpasses virksomhetenes behov, og da dette ivaretas ved en lavere dekning må det kunne legges til grunn at det er en fordel at området kan bli unyttet. Det er mest hensiktsmessig at industri som krever en slik plassering som denne gjør, kan etableres på egne områder, i stedet for at nye områder må tas i bruk.

På bakgrunn av dette legges det til grunn at det er klart større fordeler ved å gi dispensasjon enn ulemper.

Bygningsmyndigheten vurderer at parkeringsdekning for de eiendommens egne ansatte og besøkende er tilstrekkelig ivaretatt med avsatt areal på 250 m².

Dersom behovet for parkeringsplasser blir større er det store ledige arealer på nærliggende p-plasser slik at det er uproblematisk å øke dekning i tråd med eventuelt fremtidig større behov. Det påpekes at det må avsettes et tilstrekkelig antall plasser for HC-parkering. Det bør også tilrettelegges for tilstrekkelig antall ladepunkter for el-bil. Dette må dokumenteres nærmere ved søknad om igangsettingstillatelse.

Til slutt må det vurderes om kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 1. ledd. Kommunen anser det som en fordel at det etableres industri på området som er avsatt til dette formålet. På bakgrunn av at det skal etableres ca. 3 arbeidsplasser ser bygningsmyndigheten ingen store ulemper ved å gi en dispensasjon fra kravet om parkeringsplasser. Dersom bygningsmyndigheten hadde nektet dispensasjon og krevd parkeringsdekning i samsvar med reguleringsplanen, hadde dette vært depende for utviklingen av området. På bakgrunn av dette gir bygningsmyndigheten dispensasjon fra kravet om parkeringsareal.

Dispensasjon U-grad 0,3

Ved å fastsette utnyttingen av et område vil kommunen kunne avveie ulike hensyn. Utnyttingsgraden må fastsettes gjennom kvalifiserte studier av de muligheter området har. Hvilken utnyttning som er akseptabel vil ha sammenheng med hvordan området som helhet disponeres. Lokale trafikkforhold,

nærhet til sentrum, områdets form og topografi, lokalt klima, lysforhold, landskap og hensynet til naboer vil kunne være avgjørende for hvilken grad av utnyttelse som egner seg.

For å avklare hvordan grad av utnyttning skal beregnes må man bruke byggeforskrift, norske standarder og veiledninger som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskrift som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som regel legges til grunn for tolkning av planer. Utnyttingsgrad for planer fra 1985 - 1987 har følgende definisjon av utnyttingsgraden: Utnyttingsgrad – forhold mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park venn eller elv, maksimalt 10 meter.

Utnyttelsen for Antec Biogass er beregnet til U-grad = 0,4. Det er informert at med lastesoner, frittstående komponenter, sikkerhetssoner, servicetilgang til tanker og frittstående tanker vil utnyttelsen være på ca. 85 %. Det legges til grunn at u-graden uansett vil overstige de tillatte 0,3, men ikke alt som er regnet inn i de 85 % vil være målbart areal. Det legges derfor til grunn en omsøkt u-grad på 0,4 for de komponenter som har målbart areal.

Hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse er knyttet opp mot bærekraftig utvikling, samordning av offentlige oppgaver, konsekvenser for miljø og samfunn, universell utforming, estetikk mv. Omsøkte eiendom er regulert til industriformål, som er avklart gjennom en planprosess på 1980 – tallet. Det er i forbindelse med planprosessen ivarettatt hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning etter den tids regler, og det er vurdert forhold som ligger til grunn for at området er egnet til industriformål. Konsekvensene for miljø og samfunn er en del av planprosessen.

En dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttning vil etter bygningsmyndighetens vurdering ikke medføre at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for omsøkte eiendom, som er i samsvar med regulert industriformål.

Videre må det vurderes om fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ved en dispensasjon fra utnyttelsesgraden vil området kunne utnyttes på en mer hensiktsmessig måte, sett opp mot hvordan industribygg konstrueres i dag. Bygget må utformes på den måten som er illustrert for å kunne nyttes på den måten som tiltenkt. Dersom det hadde blitt stilt krav til å holde seg innenfor den regulerte utnyttelsesgraden hadde ikke arealet kunne blitt utnyttet på best mulig måte.

Ved å gi dispensasjon for en større grad av utnyttning vil det åpne for at det kan etableres mer industri på et mindre område, noe som vil kunne gagne samfunnet ved at det skapes arbeidsplasser samt at arealtapet blir redusert på andre områder. Samtidig vil det bidra til aktivitet på et område som er regulert til industriformål som ikke er tatt i bruk. Tiltaket vil fremme området som et industriområde på en positiv måte. Videre legger det opp til et samspill med lokalsamfunnet, noe som vil være positivt for området.

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at det er klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon fra kravet til utnyttelsesgrad.

Det neste som må vurderes er om kommunen gir dispensasjon jf. pbl. § 19-2 1. ledd.

Denne vurderingen bygger på kommunens skjønn, og det er opp til kommunen å vurdere om det skal innvilges dispensasjon dersom vilkårene i pbl. § 19-2. ledd er oppfylt.

En dispensasjon fra utnyttelsesgraden vil medføre at det kan etableres et industribygg på et område som det ønskes at det skal etableres industri. Steinkjer kommune anser dette som noe positivt. Videre er reguleringsplanen for området eldre, og det er startet arbeid med en ny plan.

Ved å gi dispensasjon fra utnyttelsesgraden vil det medføre at det etableres en industri som vil være positiv for etablering av næringsaktører i områder som er viktig for Steinkjer kommune og Malm som tettsted.

På bakgrunn av dette vurderes det til at kommunen kan gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Det blir med hjemmel i pbl. § 19-2 gitt dispensasjon fra reguleringsplanenes krav til utnyttelsesgrad, da hensynene bak planenes ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det er klart større fordeler ved å gi dispensasjon enn ulemper.

Byggegrense mot offentlig veg, Fylkesveg 720

Tiltaket ligger innenfor byggegrensen avsatt i reguleringsplanen, og kommer ikke i konflikt med fylkesvegen.

Forholdet til nytt planforslag

På Tjuin finnes det flere bedrifter innenfor industri, transport, produksjon m.m. Det ønskes å legge til rette for utvikling og utvidelse av industriområdet, samt sentrumsutvikling mot Malm sentrum. Eksisterende reguleringsplaner for industriområdet vil bli oppdatert til dagens standard og samles i en felles plan. I den sammenheng er det igangsatt planarbeid for en ny reguleringsplan. Planen forventes å legges ut på høring tidlig 2025.

Vi behandler søknad om dispensasjon i henhold til planen som gjelder på det tidspunktet søknaden innkom. Det er derimot ikke forventet at en ny plan vil være begrensende i forhold til ønsket utnyttning av tomten. Det er forventet at ny plan vil åpne for en større byggehøyde og en høyere grad av utnyttning. Det er også forventet at kravet til parkeringsplasser i større grad tilpasses type virksomheter som skal etableres på området i stedet for det generelle kravet som er lagt til grunn i dagens plan. Det foreligger ingen føringer på nåværende tidspunkt som tilsier at det omsøkte prosjektet skal bli forhindret av en eventuell ny plan.

Forurensing på land

Det er gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse på Tjuinområdet. Området er registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase med en status forurenset, men forenlig med eksisterende arealbruk. Det er et lovpålagt krav om miljøteknisk grunnundersøkelser ved alle terrenginngrep på det utfylte industriområdet på grunn av forurenset grunn.

Det må ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøres for ivaretagelse av ovennevnte krav om miljøteknisk grunnundersøkelse.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket er sjekket opp mot kartgrunnlag og databaser som omhandler arter, naturmiljø eller biologisk mangfold. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke eller komme i konflikt med naturmangfoldet.

Hensynet til naturmangfoldloven er vurdert å være ivaretatt.

Kulturminneloven

Etter søk i temakart finner vi ikke registrerte kulturminner innen en sone på 100 m fra tiltaket.

Gebyr

Størrelse gebyr er vurdert etter prinsipp om selvkost og gjennomsnittlig tidsbruk for denne type sak. Jf. kommunens gebyrregulativ for 2024:

Type	Antall	Sats (kroner)	Beløp (kroner)
Byggesaksgebyr - dispensasjon uten høring	1	6780,00	6780,00

Til sammen kroner 6780,00.

Faktura blir ettersendt.

Saken refereres i møte i Hovedutvalg plan, næring og miljø.

Med hilsen

Simen Nygaard
enhetsleder

Benedicte Sofie Elvenes
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.