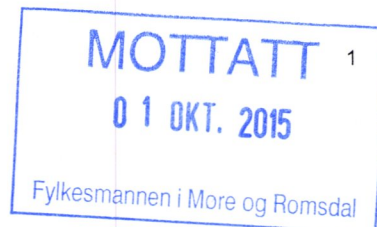




FYLKESMANNEN I
MØRE OG ROMSDAL



15/4996

SØKNADSSKJEMA FOR MUDRING, DUMPING OG UTFYLLING I SJØ OG VASSDRAG

1 Generell informasjon

a Søker (tiltakshaver)

Navn: Jemar Utvikling AS v/Kristiansund Holding AS (Søker)
Adresse: Postboks 675
6501 Kristiansund

b Kontaktperson (søker eller konsulent)

Navn: Eirik Gudmundsen
Adresse: Postboks 675
6501 Kristiansund

Tlf: 90889703
e-post: eigudmun@online.no

c Ansvarlig entreprenør (hvis kjent)

Navn: Ikke valgt pr. dato
Adresse:

Tlf:

2 Beskrivelse av tiltaket

a Type tiltak

Mudring fra land
Mudring fra fartøy
Dumping
Utfylling

b Lokalisering

Kommune: Kristiansund
Stedsnavn: Sørholmen
Gnr/bnr: 3/3
Koordinater (ved dumping):

Kart må vedlegges

c Formål

Gjentatt mudring
1. gangsmudring
Privat brygge
Felles båtanlegg
Infrastruktur
Annet

Årstall for siste mudring:

forklar: Utfylling for bygging av produksjonshall

- d Mengde (ved mudring eller utfylling) : 70.000 lm³
- e Areal som berøres av tiltaket (vises i kart): Ca. 6.300 m²
- f Mudringsdybde (hvor dypt ned i sedimentet det skal mudres):
- g Tiltaksmetode ved mudring:
- | | | |
|--------------------|--------------------------|--|
| Graving fra lekter | <input type="checkbox"/> | |
| Grabbmudring | <input type="checkbox"/> | |
| Sugemudring | <input type="checkbox"/> | |
| Annet | <input type="checkbox"/> | |
- forklar:
- h Disponeringsløsning for mudrede masser (lokalitet må avmerkes i kart)
- | | | |
|-------------------|--------------------------|--------------|
| Dumping i sjø | <input type="checkbox"/> | koordinater: |
| I sjødeponi* | <input type="checkbox"/> | koordinater: |
| Strandkantdeponi* | <input type="checkbox"/> | gnr/bnr: |
| Avfallsdeponi | <input type="checkbox"/> | oppgi navn: |
| Fyllmasse | <input type="checkbox"/> | oppgi sted: |
- * Forutsetter egen tillatelse etter forurensningsloven
- i Metode for transport av mudrede masser (forklar):
- j Tidsperiode for gjennomføring av tiltak:
- k Berørte eiendommer:
- | | | |
|-------|------|------|
| Eier: | Gnr: | Bnr: |
|-------|------|------|

3 Lokale forhold

- a Vanddyp før tiltak: Se tidligere oversendt rapport fra Multiconsult AS
- b Beskrivelse av bunnforholdene:
Se tidligere tilsendte rapport fra Rådgivende Biologer AS dat. 14.01.14
- c Beskrivelse av naturforholdene:

Se ovennevnte rapporter

- 4 Mulig fare for forurensning ja nei
- a Finnes det forurensningskilder i nærheten? X
- Hvis ja, angi hvilke(n):

NB! Også sedimenter med påvist forurensning regnes som en forurensningskilde i denne sammenheng.

- b Prøvetaking av sjøbunnen (analyserapport vedlegges søknaden)
- Antall prøvesteder (angis på kart): Se ovennevnte rapport fra Rådgivende Biologer
AS

Totalt antall prøver: 2

Analyser (sett kryss):

Kvikksølv (Hg)	<input type="checkbox"/>	Nikkel (Ni)	<input type="checkbox"/>	Totalt organisk karbon (TOC)	<input type="checkbox"/>
Bly (Pb)	<input type="checkbox"/>	TBT	<input type="checkbox"/>	Tørrestoff	<input type="checkbox"/>
Kobber (Cu)	<input type="checkbox"/>	PAH	<input type="checkbox"/>	Kornfordeling	<input type="checkbox"/>
Krom (Cr)	<input type="checkbox"/>	PCB	<input type="checkbox"/>	Annet (angi nedenfor)	<input type="checkbox"/>
Kadmium (Cd)	<input type="checkbox"/>	Bromerte (PBDE, HBSD)	<input type="checkbox"/>		
Sink (Zn)	<input type="checkbox"/>	Perfluorerte (PFOS)	<input type="checkbox"/>		

- c Sedimentenes sammensetning (angi i %): Se ovennevnte rapporter

Grus: Skjellsand: Leire:
Sand: Silt: Annet:

- 5 Behandling av andre myndigheter vet ikke ja nei
- a Er tiltaket i tråd med gjeldende plan for området? X
- Angi plangrunnlag: Dispensasjon fra kravet om reguleringsplan er vedlagt.
Rammertilatelse dat. 0709.15 (Vedlegg)

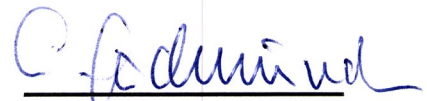
- b Er tiltaket vurdert og eventuelt behandlet etter annet lovverk i kommunen? (hvis ja må kopi av tilbakemelding eller vedtak legges ved) ja nei
- X
- c Er tiltaket vurdert av kulturmyndighetene? ja nei
- (hvis ja må kopi av tilbakemelding eller vedtak legges ved) X

Andre opplysninger som er av betydning for saken vedlegges søknaden

- X Søker er kjent med at det skal betales gebyr for behandling av søknaden (kryss av for å bekrefte)
-

Jfr. [Forurensningsforskriften kap. 39](#)

Kristiansund, 30.09.15
Sted, dato


Søkers underskrift

Vedlegg: - Rammetillatelse dat. 07.09.15
- Kart over utfyllingsområdet dat. 07.09.15

Vedlegg:

Nr Tittel

Utfylt søknad skrives ut, underskrives og sendes til fylkesmannen med kopi til berørte parter for kommentarer. Søker må selv vurdere om det kan være andre parter i saken enn de obligatoriske som er listet opp på neste side.

FRIST FOR KOMMENTARER TIL FYLKESMANNEN ER 4 UKER

Kopi:

NTNU Vitenskapsmuseet (for Romsdal og Nordmøre)
 Bergen Sjøfartsmuseum (for Sunnmøre)
 Fiskeridirektoratet Region Sør, Postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen
 Lokal havnemyndighet
 Aktuell kommune v/plan- og bygningsmyndighet
 Andre berørte parter
 (f.eks naboer, interesseorganisasjoner og velforeninger. Listes opp nedenfor)

kopi er sendt (kryss av)



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og byggesak nr. 2015/548

KRISTIANSUND HOLDING AS
Postboks 675
6501 KRISTIANSUND N

Vår ref
2015/33365-13

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
07.09.2015

SØRHOLMSVEIEN 13 - RAMMETILLATELSE FOR UTFYLLING OG OPPFØRING AV PRODUKSJONSHALL

TILTAKSHAVER: JEMAR UTVIKLING AS

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 30.3.2015 om rammetillatelse for utfylling av sjøareal og oppføring av produksjonshall. Vedlagt til søknaden følger tegninger, redegjørelse, kart, gjenpart av nabovarsel, søknad om ansvarsrett, skriv fra NTNU av 10.3.2014, rapport fra Multiconsult as av 20.5.2014, skriv fra Statens vegvesen av 4.6.2015.

Sum beregnet bruksareal (BRA)	
Produksjonshall	1200 m2

Søknaden omfatter

Det søkes om utfylling av et sjøareal på 3500 m² vest for bedriften Jemar Utvikling AS / Jemar Norpower AS produksjonsområde. Arealet søkes samtidig bebygd med en produksjonshall for bedriften. Hallen har en grunnflate på 60 x 20 m, mønehøyde og gesimshøyde henholdsvis på 15 og 14 meter. Avstand fra nabogrense er 7.5 m.

Det er behov for en rask utvikling av bedriftens produksjon for tilpasning til markedsforholdene. Bedre og større produkter utløser behov for større produksjonsplass. Det er igangsatt planprosess for regulering av omsøkte eiendom og andre eiendommer som eies av tiltakshaver. En reguleringsplanprosess er omfattende og vil mest sannsynlig ta lengre tid en byggesøknad med dispensasjonsbehandling. Reguleringsplanen R 273 - Sørholmen- ble første gang behandlet i plan- og bygningsrådet 21.5.2015. Tiltakshaver ønsker med denne søknaden en snarlig vurdering og behandling for å imøtekomme markedet og opprettholdelse av arbeidsplasser i bedriften. Omsøkte tiltak vurderes å ligge innenfor reguleringsplanens arealformål og avgrensning så langt i planprosessen.

Plangrunnlag

Angjeldende eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020, angitt som erverv. Det søkes om dispensasjon fra pbl § 12-1 krav om regulering samt pbl § 1-8 og § 29-4. Søker har i skriv av 7.5.2015, 28.5.2015, 29.5.2015 redegjort for omsøkte dispensasjoner.

Sammenstilling av begrunnelse for dispensasjoner

- Markedet etterspør stadig større sjarker og arbeidsbåter.
- Den omsøkte utbygging er et vesentlig ledd i å tilfredsstille markedet og er fremtidsrettet.
- Endringen/dispensasjonen setter ikke tilside hensikten med plan- og bygningsloven slik det fremgår av § 1-1 om at hensikten med loven er å fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte (her under kommer bedriftene), samfunnet og framtidige generasjoner.
- Endringens forhold til pbl § 29-4, hensynet til naboer når det gjelder byggehøyder og avstand til nabogrense.

Beliggenhet er helt ideell m.h.t. påvirkning på naboer:

Alle naboer ligger mye høyere enn taket på hallen.

Sett fra sjøsiden, lener hallen seg mot den høye bergveggen bak.

Ulempene for naboer er tilnærmet lik null.

Fordelene for samfunnet og bedriften er sikring av aktivitet på en sentrumsnær eiendom.

Fordelen ved å gi dispensasjon for høyden i dette tilfelle langt overstige ulempene.

Hensynet bak bestemmelsene blir altså i dette tilfellet ikke vesentlig tilsidesatt.

Begrunnelse for dispensasjon fra kravet om reguleringsplan.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for utfylling av 3,5 mål pluss fyllingsskråning vest for dagens utfylte areal på Sørholmen. Forslag til reguleringsplan for området er sendt til kommunen fra Solem Arkitektur AS for første gangs behandling. Området det søkes om dispensasjon for, er i kommuneplanens arealdel avsatt til industri/næringsvirksomhet.

Jemar Utvikling AS har i lengre tid regnet med at det grunne området mot vest skulle bli tillatt utfylt da det ikke finnes noen rasjonell grunn til at dette ikke skal kunne skje.

Jemar Utvikling AS /Jemar Norpower AS har lagt dette til grunn i sin strategi for videre utvikling av sin virksomhet i Kristiansund. Her snakkes det om fortsatt eksistensmulighet for produksjonsvirksomheten på Sørholmen. Jemar Norpower AS har kommet i en svært prekær situasjon p.g.a. mangel på store nok produksjonslokaler til båter som markedet etterspør. Pr. nå foregår produksjonen andre steder i landet, noe som medfører stadig færre ansatte i Kristiansund og en økonomi som på sikt kan bety nedleggelse av hele produksjonsvirksomheten.

Begrunnelse for dispensasjon fra pbl § 1-8.

Søker fremsetter å ha forholdt seg til de arealer som er foreslått utfylt i utkast til reguleringsplan som er til 1. gangs behandling i kommunen.

Som denne planen viser, er det planert i kaiplan som vises som utfyllingsområde. Dette er også i tråd med kommuneplanen. Denne fyllingsfoten er delvis etablert allerede med eksisterende fylling og det er naturlig at det fylles ut slik at denne linjen følges også for den nye fyllingen slik forslaget til reguleringsplan viser. Søker er klar over at det i andre sammenhenger har vært stilt krav til at fyllingsfoten skal være innenfor formåls grensen i arealplanen. Skal denne utfyllingen ha noen verdi, må topp fylling samsvare med kommuneplanens formåls grense og ikke fyllingsfoten.

Det anføres at pbl §1-8 ikke er relevant da denne paragrafen gjelder forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag i 100-metersbeltet og er ikke relevant i en by. Hvis det er slik at det må en dispensasjon til, så må vel dette evt. være fra ovennevnte definisjon av formåls grensen i kommuneplanen og ikke til forannevnte paragraf i pbl. Søknaden kan i det tilfellet betraktes som en søknad om en slik evt. dispensasjon.

Saksbehandler har vært i dialog med søker om pbl § 1-8. Det er klarlagt at pbl § 1-8 også gjelder selv om tiltakene ligger i havnebassenget. Dette med bakgrunn kommuneplanens avgrensning og formåls grense. Fyllingsfoten strekker seg utenfor formåls grense for erverv og ligger delvis i formåls område for ferdsel i sjø.

Protest fra nabo

Fra Alice Beathe Espenakk, og Olav Gikling i Konsul Knudtzons gate 37.
Anmerkingen går i hovedsak på at bygget kan virke dominerende og vil skjemme inntrykket ved innseilingen i Sørsundet.

Ansvarlig søkers kommentarer til uttalelser/merknader

Når det gjelder regulering, vises det til opplysningene i søknaden om pågående reguleringssak. Fyllingen og hallen ligger innenfor den foreslåtte plangrensen. Den omsøkte utbyggingen er identisk med det areal som i kommuneplanen er avsatt til næring.

På begge sider av Sørsundets vestre del ligger det pr. i dag enten steinrøyser eller næringsbygg med kun funksjonell karakter, noen skikkelig gamle og noen av nyere dato. Dette er næringsarealer som av samfunnsmessige og bedriftsøkonomiske ønsker/behov, bør utnyttes maksimalt og formes etter dagens behov. Utnyttelsen og utformingen av ny bebyggelse må derfor skje med utgangspunkt i de behov som bedriftene som ligger der, har.

Bedriften på Sørholmen og utviklingen av denne er viktig i denne sammenheng. Veier man de estetiske argumenter som anføres av naboen, mot de aspekter som er beskrevet foran, vil det i dette tilfelle være samfunnsmessig riktig at estetikken må vike for utviklingsmulighetene for bedriften som ligger der.

Uttalelser fra annen myndighet/instans

Fylkesmannen har i skriv av 6.7.2015 følgende uttalelser:

*Vi registrerer at det vil bli foretatt miljøteknisk undersøkelse for å konstatere ev. forurenset grunn/sediment som grunnlag for detaljprosjektering, og at søknad med redegjørelse vil bli oversendt fylkesmannen.
Fylkesmannen viser til sin uttale av 18.04.2012 «Reguleringsplan Sørholmen»>, og har ut fra sine ansvarsområder ingen vesentlige merknader ut over dette.*

Møre og Romsdal fylkeskommune ved fylkeskonservatoren har skriv av 14.8.2015 angitt at fylkeskonservatoren finner det problematisk at rammesøknaden for ny produksjons-hall blir behandlet før reguleringsplanen har vært på høring. Det fremsettes bekymring for hvordan Volckmarbrygga tenkes ivaretatt og bevart ved tillatelse til utfylling og bygging. Fylkeskonservatoren frarår dispensasjon dersom byggherre ikke kan dokumentere mulig bevaring av brygga.

Fra Statens Vegvesen dat. 04.06.15

Det påpekes at området er uregulert og at det ikke kan aksepteres ny bebyggelse nærmere enn 20 m fra senterlinje veg (brua).
Søker presiserer at avstanden til senterlinje fylkesveg er større enn 20 m.

Saken er oversendt Kristiansund og Nordmøre Havn IKS for uttalelse. Kristiansund og Nordmøre Havn IKS ønsker å behandle saken etter havne- og farvannsloven i stedet for å gi uttalelse som offentlig instans. Bygningsmyndigheten tar dette til følge.

Bygningsmyndighetens kommentarer

Dispensasjon skal vurderes konkret i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19. 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. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Det kreves dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 12-1, § 29-4, § 1-8 og kommuneplanens arealdel.

Krav til regulering, § 12-1.

Det refereres til plan- og bygningsloven:

" § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

§ 12-1. Reguleringsplan

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-1, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Reguleringsplan kan utarbeides i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som egen planprosess."

Selv om kommuneplanens arealdel viser området som byggeområde, vil det ikke automatisk innebære en byggerett for omsøkte tiltak. Kommuneplanens arealdel 2009-2020 stiller ikke krav om regulering. Plan- og bygningslovens § 12-1 omhandler krav om regulering i områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Sett i sammenheng med tiltakets karakter/omfang, avgrenset område innenfor bedriften samt naboforhold finner bygningsmyndigheten grunnlag for en vurdering mot nevnte lovparagraf.

Problemstillingene omkring den omsøkte utnyttningen er oversiktlige med tanke på i forhold til naboer, andre offentlig instanser, trafikkforhold og visuelle kvaliteter. Det er en pågående reguleringsplanprosess (førstegangsbehandlet 21.5.2015) for et større område inkludert omsøkte eiendom. Det er fra fylkesmannen gitt uttalelse med henvisning til uttalelse i reguleringsplanprosessen. Merknadene går på natur- og miljøverninteresser.

Det er foretatt grunnundersøkelse på omsøkte fyllingsområde av Multiconsult as. Rapport fra denne undersøkelsen vil bli lagt til grunn ved prosjektering av utfyllingen.

Bygningsmyndigheten anser alle sider av saken – herunder forholdet til naboene og offentlige instanser– godt nok belyst. Fylkeskommunen har imidlertid frarådd kommunen å gi dispensasjon fra plankravet. Pbl § 19-2 gir følgende anvisning til behandling av en slik situasjon:

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Plan- og byggesakssjefen mener at de hensyn som ligger bak lovens krav om reguleringsplan, er ivaretatt i søknadsutarbeidelse og vår behandling. Bygningsmyndigheten kan ikke se at fylkeskommunens bekymring for at mulighetene for å bevare Volkmarbrygga blir negativt påvirket ved å gi dispensasjon for en utfylling som i all hovedsak er innenfor vist utbyggingsareal i kommuneplanens arealdel og som ligger mer enn 90 m fra brygga. Hensynet bak reguleringsplankravet vil etter plan- og byggesakssjefens vurdering ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Tiltaket har stor samfunnsmessig betydning med tanke på arbeidsplasser. Tiltaket ligger stort sett (unntatt fyllingsfot) innenfor området for erverv i kommuneplanens arealdel, og naboene er gitt anledning til å uttale seg om tiltaket. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det oppstår vesentlige ulemper å gi dispensasjon fra krav om regulering og vurderer således fordelene som klart større enn ulempene ved å gi slik dispensasjon.

Pbl § 29-4

Produksjonshallen vil få en gesimshøyde på 14 m og mønehøyde 15 m over planert grunn. Dette innebærer overskridelse av de generelle bestemmelsene i pbl § 29-4 på 9 m for møne og 8 m for gesims. Fjellskjæringen i bakkant er langt høyere enn selve bygget. De sol-/skygge- og utsiktshensyn som ligger til grunn for høydebestemmelsene i loven gjør seg gjeldende i svært liten grad for omgivelsene. Hallen vil høydemessig ikke avvike fra eksisterende bygg på industriområdet. Hallen kommer heller ikke i konflikt med byggegrense mot riksvei/Sørsundbrua. På bakgrunn av dette finner vi at hensynene bak bestemmelsene i pbl § 29-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hovedformålet med nytt produksjonsbygg er å få produksjonslokaler som er høye nok til å bygge båter som er større enn nåværende lokaler tillater. Dette har vært meget viktig for utbygger. Plan- og byggesakssjefen kan ikke se at det vil oppstå særlige ulemper for omgivelsene knyttet til byggets høyde. Fordelene med å gi dispensasjon anses følgelig for klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra § 29-4 er dermed oppfylt.

Kommuneplanens arealdel

Utfyllingen vil dels skje i sjøområde som er avsatt til utfylling/erverv i kommuneplanens arealdel (fyllingens topp/plan), dels i sjøområde avsatt til ferdselsområde/farled

(fyllingsskråningen). Sistnevnte arealbruk er formelt sett i strid med arealplanen, men arealbruken er i samsvar med utkast til reguleringsplan som har vært til førstegangsbehandling i plan- og bygningsrådet og der vedtatt lagt ut til høring.

Hensynet bak formålsanvisningen i det aktuelle området i kommuneplanen er å sikre nødvendig areal for sjøtrafikken inn og ut av byens havnebasseng. Havnevesenet har for 5-6 år siden behandlet søknad om og gitt tillatelse til utfylling i det samme området etter at Kystdirektoratet hadde vært inne i saken som klageinstans og gitt klager (Jemar) medhold i klagen. Plan- og byggesakssjefen legger til grunn at havnemyndigheten vil gjøre en selvstendig vurdering av hvorvidt vilkårene for å gi fyllingstillatelse etter havne- og farvannsloven er oppfylt. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er andre viktige hensyn bak grensedragningen mellom framtidig utfylling og farledsområde og at de farledshensyn som er vist i kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra planens formålsangivelse.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil være at bedriften kan få etablert en svært nødvendig produksjonshall og at dette kan skje raskt. Bedriften er en nøkkelbedrift for byen med mange ansatte. Ulempene er et visst tap av sjøareal, men som farledsareal er tapet etter foreliggende opplysninger helt marginalt. Fordelene er etter plan- og byggesakssjefens vurdering klart større enn ulempene. Vilråene for å gi dispensasjon fra kommuneplanens formålsangivelse er dermed oppfylt.

Pbl § 1-8

Deler av fyllingen (fyllingsfot og skråning) ligger innenfor 100-metersbeltet i strandsonen som er definert som et nasjonalt verneområde der videre nedbygging og privatisering må unngås. Etter pbl. § 1-8 er det bygge- og deleforbud i strandsonen. Kristiansund kommune er én av kommunene der Stortinget har bestemt at strandsonevernet skal vurderes strengt, jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

I utgangspunktet mener bygningsmyndigheten at strandsonevernet skal tillegges stor vekt ved vurdering av tiltak i strandsonen. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensynet bak LNF-formålet er å legge til rette for en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon. Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 er å sikre allmennhetens adgang og å unngå privatisering.

Bygningsmyndigheten mener hensynene bak strandsonevernet i svært liten grad gjør seg gjeldende i det omsøkte området. Eksisterende eiendom med bygninger og utelager er anlagt på utfyllt område i sjø fra da bedriften fikk sin oppstart og at det nå er tale om en utvidelse av denne fyllingen innenfor et område som i all hovedsak ligger innenfor forutsatt utfyllt område i kommuneplanens arealdel.

Med henvisning til fylkeskonservatorens begrunnelse for å frarå dispensasjon, er det plan- og byggesakssjefens vurdering at en utfylling som omsøkt ikke har vesentlig betydning for mulighetene til å bevare Volckmarbrygga.

Det er også et krav for å gi dispensasjon at plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ikke skal bli vesentlig tilsidesatt. Det bemerkes i den forbindelse at det er et viktig formål med lovens plansystem både å ivareta vernehensyn og å legge til rette for verdiskaping og private tiltak. Vi har vurdert tiltaket opp mot lovens formål og kan ikke se at de hensyn som ligger til grunn for disse blir vesentlig tilsidesatt.

Det siste vilkåret som må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det

aktuelle tiltaket er et stort prosjekt for foretaket som kan gi virkninger for Kristiansund by med lang tradisjon for bygging av fiskebåter. Prosjektet er således av stor samfunnsmessig betydning. Ulempene er knyttet til en utfylling som er noe større enn det som er forutsatt i kommuneplanen. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene.

Saken skal også behandles i henhold til havne- og farvannsloven. Bygningsmyndighetens godkjenning etter plan- og bygningsloven er betinget av at Kristiansund og Nordmøre Havn IKS gir tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Når det gjelder merknader fra varslede naboer, synes disse å omfatte visuelle utfordringer ved ankomst sjøveien til havneområdet. Bygningsmyndigheten mener å kunne ivareta dette med vilkår knyttet til utforming av både fyllingskant og hallens material- og fargebruk.

Naturmangfold

Tiltak skal vurderes i forhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldsloven), §§ 8-12. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at tiltaket (fylling) ikke vil føre til irreversible eller utilsiktede konsekvenser for naturverdier i området og at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse i denne saken. Nærmeste friluftsområder har en slik avstand til tiltaket at det ikke er forventet at disse kan bli påvirket av tiltaket.

Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Ansvarlig skal sørge for gjennomføringsplan for hele tiltaket. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Ansvarlig søker Kristiansund Holding as søker om funksjonen ansvarlig søker samt kontrollfunksjon. Det fremkommer ikke hva som skal kontrolleres av foretaket.

Det må klart fremgå beskrivelse av ansvarsområde og tiltaksklasse for det enkelte foretak.

Det foreligger ikke gjennomføringsplan for tiltaket. Denne må foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningslovens § 29 nr.2 stiller krav om at tiltak (byggverk og anlegg) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk.

Kommuneplanens arealdel 2009-2020 sier følgende om det indre havnebassenget:

Det indre havnebassenget

Havnebassenget er en svært viktig del av Kristiansunds historie og identitet, og er uten tvil byens viktigste byrom. Kommunen har utarbeidet egne retningslinjer for havnebebyggelsen, vedtatt av bystyret i mai 2007. Nedenfor gjengis et utsnitt fra disse retningslinjene:

Kommunen bør legge til rette for aktivitet som styrker forholdet mellom byen og havnebassenget. Utfyllinger som svekker havnebassengets rolle i bybildet bør ikke tillates.

Masseuttak i terrenget som vender inn mot havnebassenget, bør ikke tillates. De gjenværende bergknausene mot havnebassenget bør vernes mot ytterligere utbygging.

Kommunen bør legge til rette for aktivt bruk av bebyggelse og arealer langs sjøen, og særlig bygge opp under aktivitet som knytter virksomhet på land til virksomhet i sjøen. Generelt bør strekninger der strandsonen er naturlig, bevares. Der strandsonen er fylt ut, bør det settes krav til bearbeiding av strandkanten.

Strandsonen bør i størst mulig grad gjøres allment tilgjengelig.

Knutepunktene som referansepunkter i bybildet bør styrkes.

Landmerkene og siktlinjene sin posisjon i bybildet bør bevares. De er med på å definere havnebassenget som rom og Kristiansund som sted.

Man bør ta vare på de typiske trekkene i bebyggelsen langs sjøkanten, og særlig ta vare på mangfoldet og den lesbare historien. De gamle bryggene bør bevare sin fasade i sjøfronten, mens ny bebyggelse bør trekkes litt inn slik at bryggene får en framskutt posisjon. Større anlegg bør brytes opp i flere volumer slik at man ikke sprenger skalaen i området. Nye prosjekter kan gjerne være "moderne" i sitt uttrykk så lenge volumoppbygging, skala og fargebruk harmonerer med omgivelsene.

Man bør ta vare på egenart og mangfold i byens detaljer og utvikle dette videre slik at Kristiansund får et eget formspråk som kjennetegner byen.

Fyllingskant forutsettes avsluttet på god estetisk måte. Hallen innehar akseptable kvaliteter hva gjelder fasadeutforming. Det må redegjøres for valg av fasadematerial og farge før igangsettingstillatelse gis.

Universell utforming og forsvarlighet – adkomst til byggverk

Plan- og bygningslovens § 29-3 stiller krav om universell utforming og forsvarlighet. Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Arbeidsbygg omfattes av samme kravet.

Bygningstekniske installasjoner

Sanitær- og ledningsanlegg tilkoblet kommunalt anlegg må anmeldes særskilt til kommunen ved Byingeniøren.

Avfall

Plan- og bygningslovens § 29-8 med TEK10 § 9-6 stiller krav om forsvarlig avfallshåndtering. I henhold til TEK10 § 9-6 gjelder kravet for nybygg som overskrider 300 m² BRA. I tillegg gjelder kravet ved vesentlig endring herunder fasadeendring, vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning eller omfatter rivning av bygning som overskrider 100 m² BRA. Kravet gjelder også dersom nevnte tiltak generer over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.

Det må foreligge redegjørelse/avfallsplan for behandling og sortering av avfall som oppfyller krav gitt i nevnte forskrift.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Dokumentasjon for utforming av fyllingskant/avslutning mot Sørsundet.
- Eventuelle korrigerende tegninger (M 1:100) av plan, snitt og fasader med høydeangivelser samt materialvalg og fargesetting av hallen, må innsendes sammen med beskrivelse som redegjør for hvordan tekniske krav (bl.a radonsperre) er ivaretatt.
- Gjennomføringsplan for alle fag må sendes bygningsmyndigheten sammen med søknader om ansvarsrett for de enkelte aktører.
- Bygningstekniske installasjoner (sanitær) og tilkobling til kommunalt va-anlegg må anmeldes særskilt til Byingeniøren.
- Redegjørelse/avfallsplan sendes bygningsmyndigheten.

- Samtykke fra Arbeidstilsynet.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) kapittel 19 dispensasjon fra pbl §§ 1-8, 29-4 samt pbl § 12-1.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknad fra Kristiansund Holding AS om rammetillatelse for utfylling av grunn på 3500 m² samt oppføring av produksjonshall på 1200 m² i Sørholmsveien 13, gnr 3 bnr 3, på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

- Tiltaket godkjennes etter havne- og farvannsloven.
- Tiltakets høyde – ferdig gulv hall- fastsettes til kote + 3 moh (NGO-54).
- Avstand til grense 7,5 meter.
- Tiltakets plassering - i plan og høyde - skal forestås av foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i plan- og bygningslovens kap. 20, jf. kap 23 og 24. Før utstikking foretas, skal kommunens oppmålingsmyndighet kontaktes for grunnlagsinformasjon. Utstikkingsdata skal leveres kommunens oppmålingsmyndighet i SOSI-fil versjon 4.0.

Kristiansund Holding as gis ansvarsrett for ansvarlig søker-funksjonen på bakgrunn av sentral godkjenning.

Protest fra nabo tas ikke til følge/tas til følge med henvisning til saksutredningen.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt bygningsmyndigheten og igangsettingstillatelse er utstedt.
- Alle gebyrer og tilknytningsavgifter for vann og avløp er betalt.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen sendes Kristiansund kommune. 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 kommer frem.

Faktura ettersendes.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Geir Aakvik
Plan- og bygningsjef

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Kopi til:

Alice Espenakk	Konsul Knudtzons gate 37	6508	KRISTIANSUND N
Olav Gikling	Konsul Knudtzons gate 37	6508	KRISTIANSUND N

Orientering om gebyrer:

Behandlingsgebyr:	kr. 55 650,-
Gebyr for ansvarsrett ved sentral godkjenning:	kr. 750,-
Gebyr for innmåling på kart:	kr. 7 700,-
Gebyr for dispensasjon (4 x 10 000):	<u>kr. 40 000,-</u>
Sum gebyrer:	<u>kr. 104 100,-</u>

Eirik Gudmundsen

Fra: christian.r.havnegjerde@multiconsult.no
Sendt: 7. september 2015 21:25
Til: eigudmun@online.no
Kopi: haavard.narjord@multiconsult.no
Emne: RE: Sørholmen - Masser utfylling

Hei

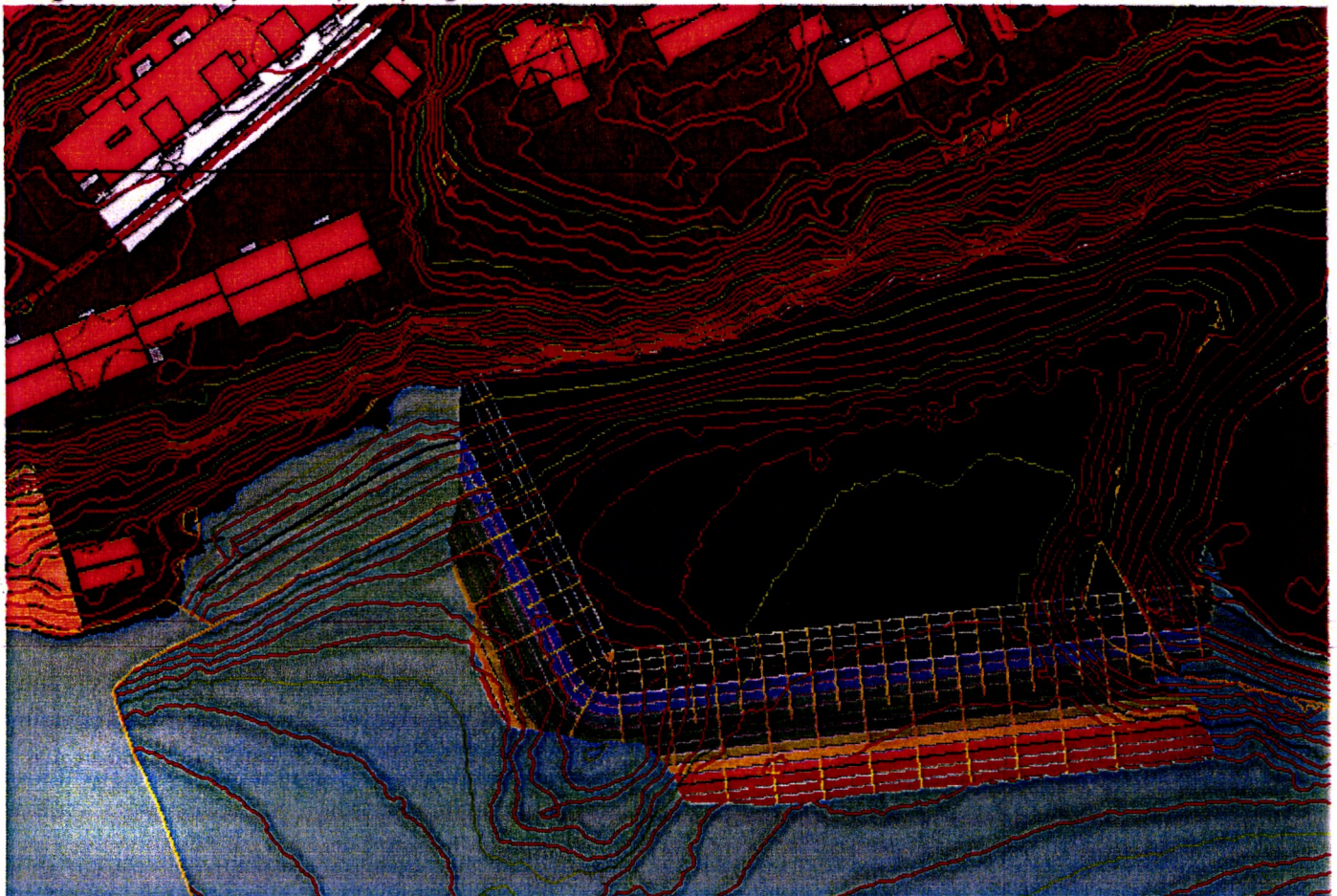
Har gjort et overslag av bergvolumet med følgende forutsetninger:

Fyllingstopp på kt +3 og fyllingsutslag 1:1,5. Omfang av motfylling med hensyn på stabilitet er ikke tatt med da det er en tidkrevende prosess med stabilitetsberegninger.

Omfanget av motfyllinger forventes å være størst mot sør og noe begrenset mot vest.

Dette fyllingsvolumet er beregnet til ca 55 000 m³ i fast volum. Tilført volum blir i størrelsesorden 10 – 40 % større.

Se figur under for skjermdump av fyllingsmodellen



mvh

CHRISTIAN REKDAL HAVNEGJERDE
Geotekniker

(+47) 98 62 40 49 | (+47) 73 10 62 08 | crh@multiconsult.no
www.multiconsult.no

FRA STATOIC

70.000 M³
17.000 v
53.000 M³