

Plan- og utviklingskomiteen 21.10.09 - sak 84/09 - 1719/227/1 - Tore Haabeth - Deling av eiendommen Hopla - Tilleggsareal til Åsen Settefisk - Dispensasjon fra kommuneplanen

Saksbehandler: [Gunnar Vatn](#)

Arkivsaknr: 2008/10761 - /1719/227/1

Saksordfører: Ingen

Saken avgjøres av: [Plan- og utviklingskomiteen](#)

[vedtak](#)

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	21.10.09	84/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i [Plan- og bygningslovens § 20-6](#) (Virkninger av kommuneplan) innvilges ikke søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger kommune for fradeling av areal i LNF-sone A til industriformål. Bakgrunn for avslaget er gitt i dette saksfremlegg.

PUK ser gode grunner for at arealet kan omdisponeres. Et så omfattende tiltak som omsøkt, bør imidlertid løses gjennom utarbeidelse og behandling av en reguleringsplan. Reguleringsplanen bør også omfatte eksisterende næringsareal for virksomheten.

Vedtaket kan påklages jfr [Forvaltningslovens § 28](#). Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette brev.

Vedlegg:

1. [Søknad om dispensasjon mott 20.11.2008](#) PDF
2. [Uttalelse Fylkesmannen mottatt 20.02.2009](#) PDF
3. [Uttalelse Statens vegvesen mottatt 10.09.2009](#) PDF

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt): (pdf)

1. [Søknad om deling av grunneiendom mottatt 15.10.2008](#)
2. [Brev fra Innherred Samkommunes enhet for Plan, Byggesak, Oppmåling og Miljø \(PBOM\) datert 11.11.2008](#)
3. [Høringsbrev datert 26.11.2008](#)
4. [Orienteringsbrev til Åsen Settefisk datert 08.12.2008](#)
5. [Høringsbrev til NVE datert 04.02.2009](#)
6. [Orienteringsbrev til Åsen Settefisk datert 04.02.2009](#)
7. [Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune mottatt 09.12.2008](#)

8. [Jordlovsbehandling datert 23.12.2008](#)
9. [Uttalelse fra NVE mottatt 02.03.2009](#)
10. [Brev fra PBOM datert 16.03.2009](#)
11. [Rapport grunnundersøkelser fra Åsen Settefisk/Multiconsult mottatt 04.06.2009](#)
12. [Brev fra PBOM til NVE datert 16.06.2009](#)
13. [Orienterings brev fra PBOM til Åsen Settefisk datert 22.06.2009](#)
14. [Brev fra NVE mottatt 06.07.2009](#)
15. [Gjenpart av nabovarsling mottatt 22.12.2008 og 11.02.2009](#)

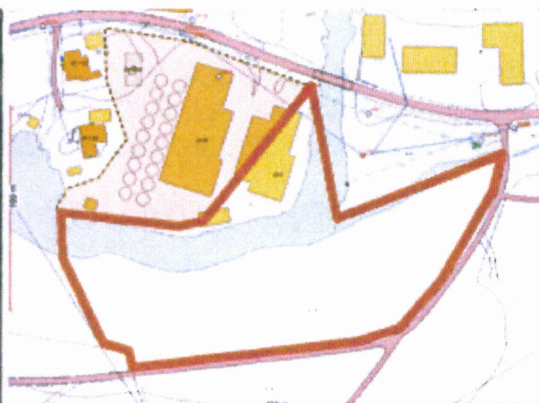
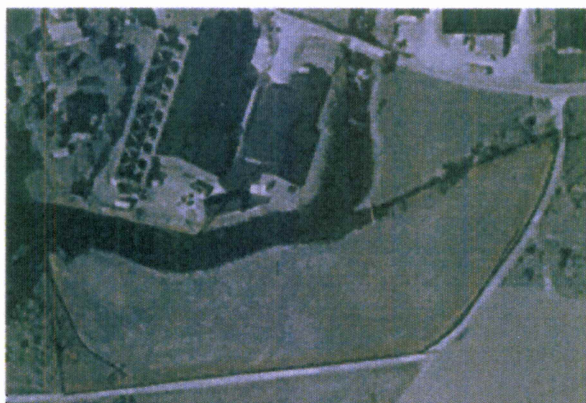
Saksopplysninger:

Plan- og byggesakssjefen i Innherred Samkommune mottok 20.11.2008 en søknad om deling av grunneiendom fra Tore Haabeth, og en søknad om dispensasjon fra Åsen Settefisk.

Søknadene gjelder fradeling av en parsell på ca 10 dekar fra eiendommen Hopla med gnr/bnr 227/1 i Åsenfjord i Levanger kommune.



Parsellen skal være tilleggsareal til eiendommen med gnr/bnr 227/56 som eies av Åsen Settefisk. Parsellen skal i følge søknaden benyttes til industriformål – akvakultur.



Planstatus:

Omsøkte parsell ligger i kommuneplanen for Levanger kommune innenfor LNF-sone A. Omsøkte fradeling ble vurdert til å være i strid med LNF-formålet. Søknaden ble første gang mottatt 15.10.2008. Det ble oppgitt i søknaden at den skulle benyttes til industriformål.

Parsellen ligger også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, hvor det er et generelt bygge- og delingsforbud.

Søknaden ble returnert i brev datert 11.11.2008 med orientering om at den var i strid med LNF-formålet i planen og med bygge- og delingsforbudet etter PBL § 19-2. Det ble orientert om at en måte for å få forsøkt gjennomført omsøkte fradeling, var å forsøke regulering av området, alternativt å søke dispensasjon fra kommuneplanen.

Åsen Settefisk valgte å sende inn søknad om dispensasjon, mottatt 20.11.2008.



Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 7 om dispensasjoner, ble saken i brev datert 26.11.2008 oversendt Nord-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Innherred Samkommunes enhet for Landbruk og Statens vegvesen Region midt. Etter henvendelse fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) ble saken oversendt dem i brev datert 04.02.2009.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune sier i brev datert 08.12.2008 at de har ingen merknader til omsøkte fradeling. De minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle treffe på kulturminner i planområdet.

Innherred Samkommunes enhet for Landbruk behandlet søknaden etter Jordloven den 23.12.2008. Det ble gitt jordlovssamtykke til omdisponering og fradeling som omsøkt.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling sier i sin uttalelse datert 17.02.2009 følgende:

”Innherred samkommune er godt i gang med revisjon av kommuneplanens arealdel. En arealbruk som her omsøkt burde, etter landbruksdirektørens vurdering, klart vært vurdert i arealdelen.

Landbruksdirektøren innser imidlertid at det ikke finnes alternative lokaliteter i dette området, og slutter seg til de vurderinger som er gjort av arealets beskaffenhet og arrondering. Landbruksdirektøren innser videre at det er store samfunnsinteresser i form av næringsutvikling som her tilsier at det er riktig at jordvernet bør vike. Landbruksdirektøren viser for øvrig til kommunens behandling av saken etter jordlovens bestemmelser, og slutter seg i hovedsak til denne.”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin miljøvernavdeling sier i samme uttalelse følgende:

”Miljøvernavdelingen er enig med landbruksavdelingen at tiltaket burde vært vurdert gjennom arealdelen til kommuneplan.

Hopla fjorden er en terskelfjord hvor sjøens renseeffekt i forhold til utslipp fra anlegget er dårligere. Miljøvernavdelingen er kjent med at det har vært en del klager bl.a på lukt, og utslipp av urensset vann fra anlegget og at vannstanden i Hammervatnet til tider har blitt regulert kraftig.

Utløpet av Hoplaelva er tidligere steinsatt og kanalisert. Aktuelle tomt er beiteeng som tidvis oversvømmes. Utvidelse av industriområdet vil ikke endre på selve elvestrengen, men vil stenge for allmenn ferdsel langs sørsida av elva.

Miljøvernavdelingen vil derfor råde kommunen til å kreve en reguleringsplan for hele anlegget. Dette for å sikre seg en god og åpen prosess rundt planavgjørelsen. Det bør vurderes om det ikke bør avsettes et grønt belte, på ca. 10 meter, som kan sikre muligheten for allmenn ferdsel langs elva. Ut over dette har Miljøvernavdelingen ingen merknader til fradelingen.

I forhold til senere utvidelse av konsesjon vil vi be om nærmere utredninger og tilbakemeldinger på hvordan man ser for seg løsningene i forhold til vannbehov og vanntilgangen fra Hammervatnet, utslippshåndtering og renseeffekt til Hopla fjorden som terskelfjord og tiltak for å hindre eventuelle rømninger fra anlegget.”

Norges Vassdrags- og Energidirektorat viser i sin uttalelse datert 27.02.2009 til at omsøkte parsell er i et område som ligger utsatt til både i forhold til flom i vassdraget og stormflo. De sier at en ikke kan se bort i fra at det kan være lommer med kvikkleir som vil bli berørt av en eventuell utbygging. Inntil det er dokumentert tilstrekkelig mot flom/stormflo og utglidninger i grunnen, så fraråder NVE kommunen å gi dispensasjon fra kommuneplanen. De vil i så fall vurdere å klage dersom det ikke tas tilstrekkelige hensyn til ovenfornevnte.

NVE's uttalelse ble i brev datert 16.03.2009 oversendt Åsen Settefisk.

I brev datert 02.06.2009 oversender Åsen Settefisk en rapport fra grunnundersøkelser gjennomført av Multiconsult. Rapporten ble i brev datert 16.06.2009 oversendt NVE.

I brev datert 03.07.2009 skriver NVE følgende:

”Vi viser til mottatt dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig vedr. grunnforholdene på den aktuelle eiendommen, og løsninger for en evt. sikker utnyttelse av arealene.

Med den framlagte geotekniske rapporten fra firma Multiconsult AS mener vi de geotekniske utfordringene er tilstrekkelig belyst, og grunnlaget for evt. klage bortfaller.”

Statens vegvesen Region midt beklager seint svar sier i sin uttalelse datert 08.09.2009 følgende:

”Atkomsten til anlegget finner sted fra rv. 753 via fylkesveg 104 sør for Hoplatunnelen. Skiltet hastighet på stedet er 60 km/t. Siktforholdene og geometrien i krysset med riksvegen er lite gunstige for store kjøretøy som kommer fra fylkesvegen og skal sørover i retning Åsenfjord. Vegnormalenes krav til sikt i er imidlertid oppfylt så lenge fartsnivået er i tråd med skiltet hastighet. For fylkesvegen sin del er atkomsten fra settefiskanlegget heller ikke geometrisk tilfredsstillende, og siktforholdene er begrensede - dels grunnet vegetasjon.

Trafikkmengden på fylkesvegen er imidlertid svært beskjeden. Vegetasjonen i avkjørselen med fylkesvegen må reduseres uansett utvidelse eller ikke, slik at siktforholdene bedres. Dette er bruker(e) av avkjørselen sitt ansvar.

Søknaden fra Åsen Settefisk AS angir ingen vurderinger av hvilken trafikkøkning som vil følge av en eventuell fradeling og utvidelse av anlegget. Statens vegvesen vurderer denne til beskleden og innenfor hva man kan forvente av normal trafikkøkning.

Innherred samkommune har en pågående prosess med ny kommuneplanens arealdel. Alle tiltak av en viss størrelse, bør fortrinnsvis søkes innarbeidet i et slikt arbeid, og vi anser aktiviteten rundt settefiskanlegget å være egnet for en egen reguleringsplan.

Statens vegvesen vil etter en helhetsvurdering imidlertid ikke motsette seg at fradeling som omsøkt blir foretatt og at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel innvilges, forutsatt at søker samtidig besørger til en hver tid optimale siktforhold i sin avkjørsel med fylkesveg 104.”

Nabovarsling:

Det er ikke kommet inn merknader i forbindelse med nabovarslingen. Det er naboer og gjenboere som er blitt varslet om fradelingssøknaden.

Konsesjonsbehandling:

Åsen Settefisk skriver i dispensasjonssøknaden at de vil komme til å søke Fiskeridirektoratet om utvidelse av konsesjon. De har konsesjon på 2,5 mill settefisk pr år, og ønsker å utvide til 5 mill settefisk pr år.

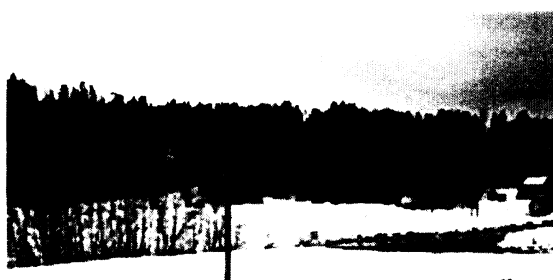
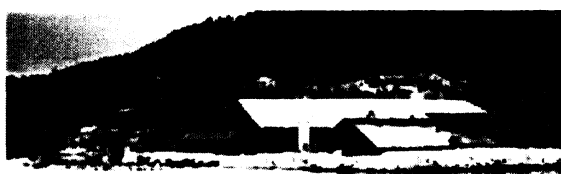
De skriver at ved konsesjonsbehandlingen vil fiskerimyndighetene, miljøvernmyndighetene og vassdragsmyndighetene behandle spesifikke forhold og krav innen sine forvaltningsområder.

I forbindelse med søknad om konsesjonsutvidelsen vil kommunen få saken til uttalelse, den vil bli utlagt til offentlig innsyn og kunngjøring skal gi uttalerett til naboer, foreninger og andre slik at de kan komme med eventuelle merknader og protester.

Før Åsen Settefisk skal sende inn søknaden om utvidelse av konsesjon med de nødvendige tekniske beskrivelser som da kreves, bør de få avklart at de får dokumentert tilgang på nødvendige utbyggingsarealer.

Konsekvensutredning:

I følge vedlegg til Forskrift om konsekvensutredninger er det Fiskeridirektoratet som er ansvarlig myndighet for en eventuell konsekvensutredning i forbindelse med settefiskanlegg. Behandlingen knyttes opp mot Akvakulturloven. I følge samme vedlegg er større akvakulturanlegg og settefiskanlegg for mer enn 5 mill settefisk tiltak som skal vurderes etter forskriften om konsekvensutredning.



Vurdering:

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 må det foreligge særlige grunner for at det skal kunne gis dispensasjon.

Loven definerer ikke selv hva som ligger i uttrykket "særlige grunner", men det betyr ikke at kommunene står helt fritt i å dispensere etter eget skjønn. Plan- og bygningslovens forarbeider, særlig Ot. prop. nr. 56 (1984-1985) s. 101 utdyper hovedprinsippene. Lovens krav er at hver søknad skal behandles på en slik måte at det fremgår at det har vært foretatt en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I hver eneste dispensasjonssak må den plan/ bestemmelse som skal fravikes vurderes, herunder de formål som planen skal ivareta, og veies konkret opp mot de argumenter som søker har anført i sin dispensasjonssøknad. Bare i de tilfeller der det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav til "særlige grunner" oppfylt.

Ut fra nyere rettspraksis legges til grunn at vurderingen av om det foreligger særlige grunner hører inn under kommunens frie skjønn, jfr. dom av Høyesterett av 15.02.2007. Retten la til grunn at det ikke var omtvistet at det er undergitt bygningsmyndighetenes frie skjønn om dispensasjon skal gis og at ingen dermed har rettskrav på dispensasjon.

Vanlige regler for myndighetsmisbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor de relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettstilstanden eller en generell endring av praksis. En dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av dette være restriktiv med å dispensere.

Søker begrunner søknaden med følgende:

- Oppdrettsnæringa har en jevn vekst som fører til økende behov for settefisk.
- Eksisterende anlegg i Åsen og Flatanger klarer ikke å fylle behovet.
- Ingen annen hensiktsmessig løsning for utbygging av anlegg i Åsen, enn å benytte de omsøkte tomtarealer.
- De omsøkte tomtareal er landbruksareal av brakkmarks karakter. Arealet overfløes tidvis ved høy vannstand, brukt som beitemark i tørre sommere. Arealet har ytterst marginal verdi for driftregnskapet på gården.
- For Åsen Settefisk AS vil tilgangen på nytt areal være avgjørende for bedriftens fremtid. Ingen mulighet å utvikle virksomheten innenfor dagens arealer.
- Bedriften har over mange år bygget seg opp til en økonomisk sterk virksomhet, med en solid posisjon i bransjen, og med gode muligheter til å videreføre dette inn i fremtida. Uten muligheter for en videre utvikling av anlegget i Åsen, vil bedriften søke løsninger annetsteds.

Grunner som taler mot dispensasjon:

- Å gi dispensasjon vanskeliggjør praktisering av kommuneplanen.
- Kommuneplanen blir mindre forutsigbar.
- Å gi dispensasjon skaper presedens.
- To av høringsinstansene mener det er mer naturlig å kreve reguleringsplan.

[Plan- og bygningslovens § 23](#) sier at det skal utarbeides reguleringsplan for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider.

Åsen Settefisk eier i dag et areal på ca 6,7 dekar, og disponerer i tillegg ca 1,8 dekar ned mot elva. Det areal som skal omdisponeres fra landbruksformål til industriformål omfatter ca 9-10 dekar.

Åsen Settefisk AS ønsker å fordoble produksjonen av settefisk fra 2,5 mill til 5 mill pr år. Dette omfatter dermed en vesentlig bygningsmasse. Omdisponering og nedbygging av landbruksarealet til industriformål medfører en også større fylling for at byggegrunnen skal være sikker mot stormflo/flom og utglidning av grunn.

Både Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Statens vegvesen sier i sine uttalelser at det naturlige hadde vært å vurdere tiltaket gjennom den pågående prosessen med ny kommuneplan. Alle tiltak av en viss størrelse bør søkes innarbeidet i et slik arbeid.

Statens vegvesen skriver at de anser aktiviteten rundt settefiskanlegget å være egnet for en egen reguleringsplan, og Miljøvernnavdelingen råder kommunen til å kreve reguleringsplan.

Vurdert opp i mot andre tiltak i kommunen hvor det er krevd og laget reguleringsplan, så finner Plan- og byggesakssjefen det naturlig at det kreves plan også her.

Ved å legge frem forslag til en reguleringsplan vil man sikre seg en god og åpen prosess frem mot planavgjørelsen. Hensynet til andres interesser i området og til høringspartene blir bedre tatt vare på. En reguleringsplan sikrer en forutsigbarhet for både Åsen Settefisk AS, naboer og andre interesser i området.

Dagens virksomhet omfattes heller ikke av noen reguleringsplan. Det vil være naturlig at en reguleringsplan omfatter hele virksomheten til Åsen Settefisk, både eksisterende og planlagt.

Plan- og byggesakssjefen har gjort en nøye og samlet vurdering av hele saken. Med bakgrunn i omfanget av de planlagte tiltak og i høringsuttalelsene fra sektormyndighetene, anbefales Plan- og utviklingskomiteen å avslå søknaden om dispensasjon og i stedet kreve reguleringsplan.

Det presiseres at et nei til søknad om dispensasjon, ikke betyr at Plan- og byggesakssjefen nødvendigvis er i mot at arealet kan omdisponeres og fradeles. Plan- og byggesakssjefen ser at mye i begrunnelsen i dispensasjonssøknaden, er gode grunner for at arealet kan omdisponeres. Plan- og byggesakssjefen mener at den korrekte fremgangsmåten for å få prøvd en sak om omdisponering av landbruksareal til industriformål som omsøkt, er gjennom et forslag til reguleringsplan.

Klager på lukt, utslipp av urensset vann og at vannstanden i Hammervatnet til tider er blitt kraftig regulert, som Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier de er kjent med, er forhold som vil bli vurdert i forbindelse med behandlingen av en eventuell konsesjonssøknad. En søknad om utvidelse av konsesjon skal behandles etter blant annet Forurensningsloven og Vannressursloven.

Publisert: 19.02.2009 17:50 Sist endret: 03.12.2009 13:30

[Tips en venn](#)

[Skriv ut](#)

• [Tjenester a-å](#) • [Skjema](#) • [Organisasjon](#) • [Politikk](#) • [Om Levanger](#) • [Kontakt oss](#)