

Saksframlegg

Arkivnr. 143	Saksnr. 2015/4195-15	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Dispensasjonsbehandling - Midlertidig dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354

Dokumenter i saken:

- 1 I Søknad om tidsbegrenset dispensasjon fra Støren Betong AS
Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/345 - søker Støren Betong AS
- 2 U Tilbakemelding - tidsbegrenset Støren Betong AS
dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/345 -søker Støren Betong AS
- 3 I **Søknad om tidsbegrenset dispensasjon ifra angitt formål på plankart i kommuneplanens arealdel - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 41/354 - søker Støren Betong AS** Støren Betong AS
- 4 I Uttalelse - Søknad om tidsbegrenset May Britt Aas og Hans Erik Gynnild m.fl.
dispensasjon i fra angitt formål på plankart i kommuneplanens arealdel - kommunedelplan Støren
- 5 U Foreløpig svarbrev - tidsbegrenset Saga Hus A.S
dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354
- 6 I Søknad om tidsbegrenset dispensasjon fra Saga Hus A.S
Kommunedelplan Støren - deres ref. 2015/4195-5
- 7 U Høringsbrev - Midlertidig dispensasjon fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag m.fl.
Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354
- 8 I Svar - Søknad om tidsbegrenset Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard
dispensasjon fra Kommunedelplan Støren

9	I	Vedr søknad om midlertidig dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354	Sør-Trøndelag fylkeskommune
10	I	Uttalelse – Midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354	Mattilsynet
11	I	Svar - Søknad om midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan Støren - Mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354 i Midtre Gauldal kommune til høring	Norges vassdrags- og energidirektorat
12	I	Ber om utsatt frist til uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
13	I	Uttalelse - midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan Støren - Mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354	Jernbaneverket
14	I	Uttalelse - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
15	S	Dispensasjonsbehandling - Midlertidig dispensasjon fra Kommunedelplan Støren - mobilt blandeanlegg - gbnr 45/281 og 45/354	

Vedleggene er markert med **fet** skrift.

Ingress

Støren Betong AS v/Rune Folgerø søker om midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan Støren for å kunne disponere eiendommene til industriformål på eiendom gbnr 45/281 og 45/354, samt rigging av et mobilt betongblandeverk på eiendommen gbnr 45/354.

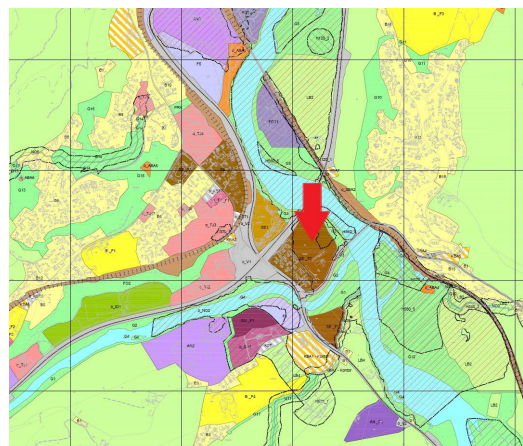
Saksopplysninger

Bakgrunn

Støren Betong AS v/Rune Folgerø søker om midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan Støren for å kunne disponere eiendommene til industriformål på eiendom gbnr 45/281 og 45/354, samt rigging av et mobilt betongblandeverk på eiendommen gbnr 45/354. Fullstendig søknad ble mottatt 20.04.2016.

Beliggenhet

Området ligger på Støren, øst for E6.



Figur 1 Oversiktskart over deler av kommunedelplan Støren. Området det søkes dispensasjon er markert med rød pil.

Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket

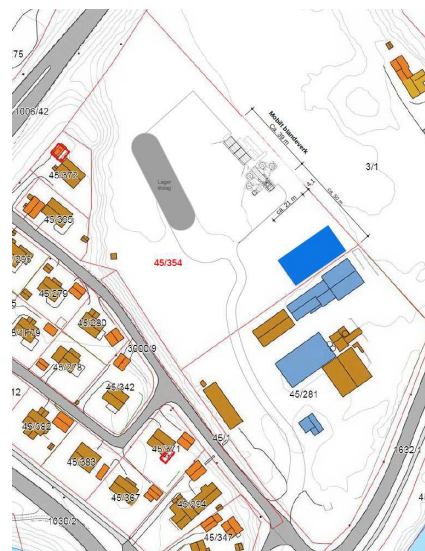
Tiltakshaver beskriver at: " *Støren Betong AS er i dag lokalisert til eiendommene gbnr 45/281 og gbnr 45/354 i Midtre Gauldal kommune.*

(...) Tomtestørrelsene er henholdsvis på ca. 11 531 m² og ca. 14 813m². Eiendommene er berørt av flomsonekart angitt med flomfare. Hjemmelshaver til begge eiendommene er Folgerø Eiendom AS.

Vi tillater oss nå å søke om dispensasjon fra angitt formål på plankart i

kommuneplanens arealdel, kommunedelplan Støren, i en tidsbegrenset periode, for å kunne disponere eiendommer til industriformål, samt rigging av et mobilt betongblanderwerk på eiendom 45/354 som vist på vedlagte situasjonsplan og tegninger.

Lagring av sand og singel ønskes plassert mot bebyggelse på Preststeigen som ekstra tiltak for å skjerme grensesnittet industri og boligbebyggelse.



Figur 2 Situasjonskart over tiltaket.

(...) Tidsrom for bruk av mobilt blanderwerk knyttes opp mot byggetiden for ny E-6 for strekningen Ulsberg – Skjerdingstad. Denne parsellen har i dag en estimert total byggeperiode mellom høst 2016 og fram til 2023. Det mobile betongblanderverket vil bli satt opp når behovet andekker seg og rigget ned igjen når det stasjonære anlegget selv greier å produsere etterspurt betongmengde.

Det mobile blanderverket skal være ca. 21x16m.

Viser til vedlagt søknad for en helhetlig beskrivelse.

Planavklaring

Omsøkte tiltak ligger innenfor kommunedelplan Støren med følgende bestemmelser:

Framtidig sentrumsformål

a. Virksomheter

I sentrumsområdene (SEF2- SEF4) skal det legges til rette for lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensiv nærings- og servicevirksomheter, og boliger. Detaljhandel og offentlig/privat kontor -service og -tjenesteyting er slike virksomheter.

Det er ikke tillatt å etablere varehandel av plasskrevende type industri eller lager i området. Utsalg av spesialvarer eller sjeldnvarer uten lager kan vurderes etablert dersom den enkelte forretning har et bruksareal (BRA) lik eller mindre enn 2000 m².

Søkers begrunnelse for tiltaket

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

" Utbyggingen av ny E6 innenfor naturlig leveringsområde for Støren Betong AS vil kreve større mengder betong enn hva dagens produksjonsanlegg på Støren greier å ivareta. Området som søkes ivaretatt fra Støren Betong AS vil naturlig være mellom Ler og Ulsberg.

For å kunne ivareta de behov denne store utbyggingen krever ønskes det å kunne sette opp et mobilt betongblanderwerk. Dette for å bidra til produksjon av betong når behovet overskrider kapasiteten til eksisterende blanderwerk.

(...) I området hvor blandeverket søkes plassert, vil terrengnivået heves til nivå over 200 – års-flo-mål. Dvs. på samme nivå som produksjonshall som allerede står på tomten.

I snitt blir det behov for å heve området ca. 70-80 cm i forhold til eks. terrengnivå.

Strømtilkoblingen vil skje fra trafo som befinner seg på eiendommen. Vanntilkoblingen fra kommunalt anlegg som befinner seg i umiddelbar nærhet.

Mobilstasjonen er et lukket anlegg og vil ikke generere mer støy enn eksisterende produksjonsanlegg.

Vi ønsker å få fram synergieffektene for drift og miljø som en slik løsning vil ivareta. Dette gjelder utnyttelse av allerede eksisterende materiell slik som transportutstyr, maskiner, personell og bygningsmasse.”

Viser til vedlagt søknad for en helhetlig begrunnelse.

Høring/nabovarsel

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring med frist 27.05.2016. Følgende har svart innen tidsfristen:

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag

(...) Det foreligger ingen beskrivelse eller vurdering av støysituasjonen i dag. Det er heller ikke gjort noen vurdering av effekten av en eventuell økt transport inn og ut av området.

Retningslinje for behandling av støy- og luftkvalitet i arealplanlegging (T-1442/2012 og T-1520) skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet og endring av eksisterende virksomhet. Det er angitt grenseverdier for både støy og svevestøv i T-1442/2012 (tabell 3) og T-1520 (tabell 1). Disse grenseverdiene må legges til grunn ved utvidelse av virksomheten. Dette er viktig for å sikre at beboerne på Prestteigen får tilfredsstillende støy- og støvforhold. For å sikre forutsigbarhet for både naboer, berørte myndigheter og bedriften selv mener Fylkesmannen at det må settes som vilkår for dispensasjonen at grenseverdiene i T-1442/2012 og T-1520 skal overholdes.

I T- 1442/2012 og T-1520 er det også beskrevet hvilke avbøtende tiltak som kan gjennomføres for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet. Disse konkrete tiltakene kan med fordel tas inn som vilkår til dispensasjonen.

Fylkesmannen er delegert forurensningsmyndighet fra departementet for diverse industribransjer, bl.a. betongfabrikker. Bedriften må derfor sende en henvendelse til Fylkesmannen hvor de redegjør for sin virksomhet (jf. forurensningsforskriften kapittel 36). På bakgrunn av denne redegjørelsen vil Fylkesmannen vurdere om det er behov for å regulere virksomheten gjennom en tillatelse. Er det gode nok bestemmelser i dispensasjonssaken kan dette være tilstrekkelig.

Omsøkte område ligger i en flomsone. Fylkesmannen viser til uttalelse fra NVE (...).

Videre anbefaler vi at det i behandlingen gjøres en vurdering av om tiltaket vil ha betydning for samfunnssikkerheten i området. Trafikksikkerheten og eventuell virksomhetsbasert risiko, i tillegg til flomfare, er tema som bør tas inn i vurderingen. (...).

Fylkesmannen viser til overfornevnte og forutsetter at kommunen setter vilkår som tilfredsstillende støv- og støyforhold i henhold til T-1442/2012 og T-1520 i dispensasjonen. Det kan med fordel settes krav om avbøtende tiltak.

Dersom kommunen gir tillatelse til tiltaket uten at disse vilkårene tas inn, ber Fylkesmannen om å bli underrettet for å vurdere å påklage kommunens vedtak.

Fylkesmannen minner også om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 (jf nml § 7).

Sør – Trøndelag fylkeskommune

I kommunedelplan Støren er området vist med fremtidig arealformål bebyggelse og anlegg, sentrumsformål. Ut fra de områdene vi har ansvar for å forvalte har vi ingen merknad til søknaden. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten eller § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at den foreslåtte dispensasjonen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional eller nasjonal verdi eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til at det gjøres en dispensering av kommunedelplanen.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)

NVE ferdigstilte et flomsonekart for Støren med tilhørende rapport den 15.05.2001. Omsøkt tiltak omfattes av dette flomsonekartet. Flomsonekartleggingen viser at 200-års flommen vil ligge på kote 66,3 i planområdet. Før flomsonekartene utarbeidet etter 2012, er det lagt på et såkalt klimatillegg. Flomsonekartene er et resultat av et meget grundig og faglig dyktig arbeid og kartene er av en slik nøyaktighet at det kan benyttes direkte i arealplanarbeid og byggesak. Flomsonekartene er imidlertid beregninger og ikke målinger og alle beregninger er forbundet med en viss usikkerhet. For å hensynta denne usikkerheten anbefales det i denne rapporten å legge til en usikkerhetsmargin på 50cm oppå de beregnede kotehøydene. Dersom en fyller opp arealet til en kotehøyde i tråd med flomsonekartet inkludert anbefalt sikkerhetsmargin, anser vi kravene om sikker byggegrunn mot flomfare som ivaretatt.

Jernbaneverket

Forutsatt at oppfyllingen gjøres på en slik måte at den ikke endrer strømningsforholdene mot jernbanen ved flom, har vi ingen merknader mot at det gis midlertidig dispensasjon.

Mattilsynet

(...)Mattilsynet har registrert et vannforsyningsystem som ligger på omsøkte areal. Prestteigen vannverk har grunnvannsbrønn i løsmasser som kilde. Det er boret 8 meter ned i stedlige masser bestående av elveør. Kilden ligger ikke på tinglyst grunn i følge vannverket. (...)Vannverket forsyner 16 husstander, i alt 42 personer. Borehullet er etablert på eiendommen gbnr 45/281, mens pumpehuset er plassert på eiendommen gbnr 45/354. Vannverket er ikke godkjenningsspliktig.

Borehullet er plassert på et område der det allerede er ganske mye aktivitet. Ved etablering av vannverket var området lite berørt.

Mattilsynet vurderer risikoen for økt bakteriologisk forurensning som følge av eksisterende aktivitet som liten, men kjemisk/fysikalsk kan prege vannkvaliteten tenkes å bli påvirket, særlig over tid. Spesielt vasking av biler/ utstyr setter sitt preg på området. Det er etablert laguner der vaskevann fra Støren betong AS tømmes. Disse var i 2014 ca.20 meter fra kilden.

Ved å utvide aktiviteten på omsøkte eiendom kan faren for forurensning av grunnvannet øke. Utslipp av petroleumsprodukter, kjemikalier etc. til løsmasser kan gjøre en drikkevannskilde uegnet i flere år. Mattilsynet viser i den forbindelse til drikkevannsforskriften §4.1 (...). Mattilsynet viser også til Nasjonale målsettinger under Protokoll for vann og helse, vedtatt av Regjeringen 22.mai 2014.

Mattilsynet gjennomførte i 2014 tilsyn ved vannverket. Vannverkseier ble da bedt om å finne egnede analyseparametere for å overvåke kilden med hensyn på forurensningsfare.

Forhold som kan innvirke på forurensningsfaren er blant annet retningen på grunnvannsstrømmen i området og vannverkets uttak av vann i forhold til tilsiget. Likevel kan finpartikulært stoff over tid påvirke vannkvaliteten. Det er viktig å kartlegge vaskevannets innhold av kjemikalier etc. og andre forurensninger som kan tenkes å tilføre området.

Mattilsynet ser det som viktig at konsekvenser for vannkvaliteten til Prestteigen vannverk blir vurdert i denne saken. Det avhenger blant annet av den fysiske plasseringen av betongblandeverket og andre aktiviteter. Det er ikke mulig å fastslå konsekvenser for vannkvaliteten uten nærmere undersøkelser av strømningsforhold etc.

Det man absolutt må unngå er en akutt eller gradvis forringelse av vannkvaliteten, særlig forurensning som ikke er mulig å fange opp, og som kan medføre helsefare ved inntak av drikkevann.

Eventuelle transportsystem for vannforsyning i området (både kommunalt og privat) må kartlegges og tas hensyn til.

Merknader fra de berørte naboene

Naboene har stor forståelse for at Støren betong ønsker å utvide sine aktiviteter, men ser også at tiltaket vil ha negative konsekvenser for beboerne på Prestteigen-

1. En dispensasjon vil gi betydelig større aktivitet i fabrikk. Det vil medføre at større deler av eiendommen benyttes til produksjonsformål, til en trafikkøkning på fabrikkområdet, og sannsynligvis produksjon i større deler av døgnet. Støv- og støyplager vil kunne bli vesentlig mer alvorlige.
2. Beboerne frykter at forringelsen av bomiljøet vil kapitaliseres i boligprisene og påføre beboerne store formuestap.
3. En eventuell dispensasjon vil i praksis medføre at plankartet settes ut av funksjon for en lang tidsperiode. Det er betydelig usikkerhet knyttet til tidsbegrensningen. Ytterligere industrialisering i Roligheta vil vanskeliggjøre en utvikling i tråd med plankartet, og bidra til enda større usikkerhet om boligområdets framtid. For beboerne, og sannsynligvis kommunen, hadde det vært bedre om det ble benyttet planlagte industriområder til utvidelse av Støren Betongs aktiviteter.

Om det likevel gis dispensasjon har naboene følgende forslag:

1. For å redusere støv- og støyproblemer bør veier og andre arealer i fabrikkområdet asfalteres i så stor grad som mulig.
2. Atkomsten til det mobile anlegget bør legges mellom eksisterende fabrikk og Gaula.
3. Det bør vurderes omfattende skjermingstiltak mellom boligområdet og fabrikkområdet. (...) Beboerne mener at lagrene for sand og singel bør bygges inn, og at det etableres skjerming langs vei og tomtegrenser.
4. Produksjon bør skje mellom f.eks. oppstart tidligst 07.00 og avsluttes senest 20.00.

Tidligere har Prestteigen boliglag påpekt det problematiske i at ekspansjonen til Støren Betong har medført at brønnen til vannverket har blitt liggende midt i fabrikkområdet. Beboerne ønsker så snart som mulig å tilkobles det kommunale vannverket.

Støren Betong AS v/ Rune Folgerø's kommentarer til naboene

(...) Siden år 2000 har vi registrert og fått tilbakemelding på at det i perioder med varmt og tørt vær, oppstår støv grunnet lastebiltrafikken på tomta. Dette har vi i stor grad klart å løse med salting.

Det er et faktum at utbyggingen av E6 har fått langt større dimensjoner, og starter tidligere, enn vi trodde i forkant av godkjenning av reguleringsplanen for vårt område. Da så vi ikke at behovet for betong ville bli så stort at omsøkte tiltak ville bli nødvendig.

(...) En leverandør av betong må i tidlig fase, ovenfor entreprenøren kunne dokumentere tilstrekkelig kapasitet for å komme i betraktning.

(...) Som det framkommer er omsøkt tiltak knyttet til en periode hvor det uansett blir en betydelig anleggsvirksomhet på og i nærheten av Prestteigen grunnet E6 – utbyggingen. Dette er en realitet både vi og beboerne må forholde oss til. Vi ser ingen mulighet til at vi kan flytte, slik at det kan realiseres utbygging ihht. nye reguleringsplan før etter at E6 utbyggingen forbi Prestteigen er ferdig. Vi mener derfor, i motsetning til merknadene, at vår mulighet til deltagelse i E6 – utbyggingen bidrar til et sikrere framtidig godt bomiljø på Prestteigen, siden vi da med lagt større sannsynlighet er i stand til etablering på annet industriområde.

Kommentar på beboernes forslag:

Vi er ikke uvillig til å imøtekomme ønsket om asfaltering eller tilsvarende tiltak av det mest trafikkerte arealet.

Det er ikke plass til annen adkomst en det skisserte på tomten. Skissert adkomst, er i en vis grad allerede skjermet med bygning og noe skog, og tiltak mot støving ifra denne vil gi bedre effekt siden det uansett vil foregå annen trafikk her.

Det kan ikke gis garantier imot at det vil forekomme leveranser av betong utenfor normal arbeidstid, selv om det er ønskelig ifra vår side også. (...) Men vi er selvsagt innstilt på å foreta denne evt. produksjonen ifra det anlegget som medfører minst støy og andre negative ulemper. Vi kan også se for oss at varsling om slike evt. leveranser, i noen grad, vil minske denne ulempen.

(...)Det er beskrevet ifm. Tiltaket at det er ønskelig at midlertidig mobilt blandeverk blir koblet til og kan benytte vann ifra kommunalt vannverk (noe Støren Betong AS må koste). Hvis dette blir en realitet, synes det naturlig at en videreføring av denne tilkoblingen (til Boliglaget) vil medføre betydelig lavere kostnad for dem. Med andre ord så kan vi være villig til å koste deler av Prestteigen Boliglag sin tilkobling til kommunalt vannverk.

Forutsetninger som må oppfylles for å kunne gi dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynet til bestemmelsen det dispensereres fra eller lovens formålsbestemmelser, ikke vesentlig blir tilsidesatt. Samt at fordelene med å innvilge dispensasjonen må 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.

Dispensasjonen kan gis både midlertidig og varig. Det kan i tillegg settes vilkår ved dispensasjonen.

Vurdering

Støren Betong AS ønsker å sette opp en midlertidig betong blandeverk i forbindelse med utbyggingen på strekningen E6 Ulsberg – Skjerdingsstad. Rådmannen forstår Støren Betongs ønske om å etablere seg på eiendom gbnr 45/281 og 45/354 da det er kort avstand til Prestteigen, der det kommer til å være en økt anleggsvirksomhet knyttet til E6 – utbyggingen. Det er også allerede etablert industribebyggelse på eiendom gbnr 45/281. Et slikt blandeverk kan derimot føre til problemstillinger knyttet til blant annet støy, støv, trafikale forhold, flomsituasjon og ikke minst vannkilden.

Det er et grunnleggende prinsipp i arealforvaltningen at konsekvensen av tiltaket vurderes, hvorvidt det er akseptabelt med dispensasjon framfor f.eks. regulering. I overordnede kommunedelplan Støren er arealene avsatt til framtidig sentrumsformål, med krav om regulering. Rådmannen ser at utvikling til sentrumsformål er noe som ikke kommer til å skje i nærreste framtid. Det er dermed fornuftig og forståelig å søke om midlertidig dispensasjon, slik at en næringsaktør fortsatt kan drive sin virksomhet i en begrenset periode.

Rådmannen ser ut fra høringsuttalelsene at det er store konsekvenser knyttet til dette tiltaket. Tiltaket utløser dermed krav om regulering. Rådmannen gjør oppmerksom på at eksisterende virksomhet er lovlig og ikke krever hverken dispensasjon eller regulering. Det er det nye tiltaket som utløser ovenfor nevnte krav. Rådmannen anbefaler at det ikke gis midlertidig dispensasjon. Til dette er det midlertidige tiltaket for lite belyst og uforutsigbart.

Ønsker utvalget likevel å gi en midlertidig dispensasjon må det kreves dokumentasjon fra tiltakshaver, samt at det settes krav som imøtekommer merknadene som f.eks. støy, forurensning, trafikkforhold, flom og vannforsyning, m.m.

Utvalget bør også sette klare tidsfrister, hvilke områder som omfattes av dispensasjonen, og si noe om krav til avbøtende tiltak.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan Støren for å omdisponere eiendommene gbnr 45/281 og gbnr 45/354 fra sentrumsformål til industriformål, samt rigging av et mobilt betongblanderwerk på 336m² på eiendom gbnr 45/354.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og begrunnes med at tiltaket setter overordnet plan til side, og kan få store konsekvenser for de omkringliggende områdene.