

Horten kommune
Byggesak

Vedlegg B-01

Deres ref.:

Vår ref.:

5203642/B-01 Moss dronekai - søknad om dispensasjon.docx

Dato:

2021-02-15

► Moss dronekai – søknad om dispensasjon

Byggeplass:	Moss havn, Værlébrygga		
Gnr./bnr:	Sjøområdet ved 2/2049		
Tiltak:	Ny kai		
Tiltakshaver:	ASKO Norge AS	Adresse:	Postboks 130 Sentrum, 0101 OSLO
Ansv. søker:	Norconsult AS	Adresse:	Postboks 626, 1303 SANDVIKA

Innledning

På vegne av ASKO Norge AS søkes det om etablering av en ny fergekai for droneskip. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankrav og formål i sentrumsplanen.

Sentrumsplanen § 1.1, 4. ledd lyder:

«Innenfor områdene Verket, Sjøsiden og havna, markert som H810_7-9 i plankartet, skal det foreligge godkjente områdereguleringsplaner før utbygging tillates. (...).»

Planens 5. ledd angir krav om detaljregulering:

«Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, k, l og m, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.»

Videre angir bestemmelsens 6. ledd følgende unntak fra plankravet:

«Kommunen kan gi unntak fra krav om reguleringsplan for nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 1000 m² BRA, og som ikke er i strid med sentrumsplanens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.»

Det foreligger ikke bebyggelsesplan/detaljregulering for området, og det er heller ikke planlagt å gjennomføre en planprosess i forkant av dette tiltaket. Tiltakets omfang er mindre enn arealbegrensningene knyttet til unntak fra plankravet, men siden tiltaket ikke er i henhold til arealformålet kommer ikke unntaket til anvendelse.

Dispensasjonsvedtaket

Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 første og andre ledd at:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plankrav

Hensynet bak plankravet er å sikre at alle nødvendige hensyn og interesser blir ivaretatt før utbygging av nye områder eller videreutvikling av eksisterende funksjoner. Det er også et verktøy for å se på kommende byggetiltak i en helhet. En planprosess skal blant annet avklare ønsket bruk, bebyggelsesmønstre, teknisk infrastruktur, forholdet til overordnede planer og regelverk, samt gi mulighet for andre myndigheter og interessenter til å komme med innspill til planene og se til at sine interesser blir tilstrekkelig ivaretatt.

Sentrumsplanen angir ambisjoner for fremtidig transformasjon av dagens havneområde til å bli mer sentrumsrettet, med blandet bolig- og næringsbebyggelse og en kyststi langs sjøen. Havnevirksomheten er tenkt konsentrert i området mot sør, ved Gernerbrygga.

Det planlagte tiltaket er av begrenset omfang og omfatter kun en beskjeden bygningsmasse. Tiltaket er utarbeidet gjennom et skisseprosjekt og forprosjekt, og anleggets plassering er valgt av hensyn til eksisterende infrastruktur på kaien, ledige arealer, tilkomst for større skip og tilstrekkelig innseilingsdybde. Tiltaket viderefører eksisterende havnevirksomhet i området og legger ikke begrensninger på øvrig bruk av området i dag. De planlagte byggene på området er flyttbare moduler og vil enkelt kunne avvikles når det blir aktuelt med utbygging av området. En slik transformasjon er ventet å være flere år frem i tid. Prosessene knyttet til områderegulering er tidkrevende. Det er mange aktører og interessenter som skal koordineres, og arealbruk og bebyggelsesmønster må avklares. Videre er ferdigstilling av ny jernbanestasjon et premiss for utviklingen og områdereguleringen. Når områdereguleringen er ferdigstilt må private aktører igangsette reguleringsarbeid for området, som igjen vil kunne ta lang tid. En dispensasjon fra plankravet for å tillate videre, modernisert havnevirksomhet, vil ikke hindre mulighetene for en fremtidig planlegging og på sikt utbygging av området. Det er uansett behov for grunnverv og avvikling av tidligere virksomheter. Hensynet bak plankravet blir derfor ikke vesentlig satt til side.

Det vil være lite hensiktsmessig å gjennomgå en planprosess kun for dette begrensede tiltaket. Det vil medføre unødvendig ressursbruk for sektormyndigheter, kommune og tiltakshaver. Tiltaket er heller ikke i samsvar med fremtidig ønsket bruk av området. Det er derfor ikke ønskelig å regulere inn den planlagte havnevirksomheten, siden arealene på sikt skal benyttes til andre formål. Den strategiske planen for Moss havn for perioden 2020-2028 legger opp til videre bruk av havneområdene i denne perioden, og det er ikke usannsynlig at havnevirksomhet vil være aktuelt også i et lengre perspektiv. Det omsøkte tiltaket er ønsket av Moss Havn KF og vil være en hensiktsmessig arealbruk i påvente av fremtidig transformasjon. En dispensasjon fra plankravet er en forutsetning for videre drift, og er således en stor fordel både for Moss Havn, tiltakshaver ASKO og for havneaktiviteten i Moss. Tiltaket vil ikke medføre noen vesentlige ulemper for fremtidig omregulering og transformasjon, eller for kommunens anledning til å styre ønsket utvikling de

kommende årene. Kommunen har blant annet anledning til å stille vilkår i dispensasjonsvedtaket der den ser behov for å sikre særskilte forhold. Fordelene ved å gi dispensasjon anses derfor som klart større enn ulempene det medfører.

Formål i sentrumsplanen

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til havnevirksomhet, mens sentrumsplanen har regulert arealene til kombinert bebyggelse og anlegg. Under dette overordnede formålet ligger bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

Omsøkte tiltak er en videreføring av det eksisterende havneformålet. Som redegjort for tidligere i dette dokumentet, er det en uttalt intensjon å fortsette havnevirksomhet på området til minst 2028, og sannsynligvis vil det ta enda lengre tid før det er aktuelt med annen bruk. Som et ledd i tilretteleggingen for ASKOs dronekai er det planlagt å fjerne flere bygg på området. Dette vil gjøre det enklere å bygge ut området i fremtiden. Den nye bebyggelsen som er planlagt er modulbasert og vil i liten grad medføre permanente konstruksjoner og anlegg. En videreføring av dagens formål, med de planlagte tiltakene, vil derfor ikke være til hinder for fremtidig utvikling av området. Hensynet bak arealformålet blir derfor ikke vesentlig satt til side.


De forestående planene for havneområdet medfører en fremtidsrettet og mer hensiktsmessig bruk av arealene, i påvente av fremtidig utbygging. Elektriske kjøretøy og autonome ferger vil redusere klimabelastningen fra tungtransport og føre til økt effektivisering av dagens havnearealer. En forutsetning for denne oppgraderingen er at det gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. Den planlagte bruken vil samsvare med dagens arealbruk både på tiltaksområdet og i tilstøtende områder. Ulempene ved å gi dispensasjon fra formålet er at en politisk vedtatt kommunedelplan blir midlertidig tilsidesatt, noe som på prinsipielt grunnlag er uheldig. Siden arbeidene ikke hindrer fremtidig utvikling, anser vi likevel disse ulempene som beskjedne. Fordelene ved å gi dispensasjon er etter vår vurdering klart større enn ulempene det medfører.

Konklusjon

Det bes om at det innvilges dispensasjon fra plankrav og arealformål i sentrumsplanen. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er etter vårt syn oppfylt.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS



Eivind Huseby