



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORSK GJENVINNING NORGE AS

Postboks 567 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-20/91522 oppgis ved alle henvendelser	Ada Molne Kjøllestad	26.11.2020

Kobbes gate 12, 14 og 18, godkjent midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan for Nyhavna

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 439/30/0/0, 439/31/0/0, 439/33/0/0
 Ansvarlig søker: NORSK GJENVINNING NORGE AS
 Tiltakshaver: TRONDHEIM HAVN IKS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig dispensasjon.

Vi gir midlertidig dispensasjon fra formålet i kommunedelplanen for Nyhavna etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM HAVN IKS
FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
 Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Dokumentasjon mottatt 12.11.2020 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommene er vist som framtidig sentrumsformål og framtidig grønnstruktur.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan for Nyhavna k20110005, vedtatt 16.06.2016. Området er vist som framtidig sentrumsformål og framtidig grønnstruktur.

Eiendommen er uregulert.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet da søknaden ikke berører deres interesser. Driften vil ikke endres og Norsk Gjenvinning har hatt virksomhet der siden 1996.

Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Berørte myndigheter

Det foreligger en parallell søknad om forlenget drift til Fylkesmannen i Trøndelag.

Dispensasjon

Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon fra formålet framtidig sentrumsformål og framtidig grønnstruktur i kommunedelplanen for Nyhavna.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søkers argumentasjon:

NGM søker herved Trondheim kommune om samtykke til midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan for NGMs virksomhet i Kobbess gate 12 og 14, gnr. 439 bnr. 30 og 31, og Kobbess gate 18, gnr. 439 bnr. 33 på Nyhavna i Trondheim kommune fra og med 1. januar 2021 og til leieavtaler med Trondheim Havn IKS utløper, jf. forurensningsloven § 11 fjerde ledd jf. plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2, jf. § 19-3. Søknaden er i tråd med formålet til plan- og bygningsloven § 1-1 og forurensningsloven § 1.

Eier og utleier av alle eiendommer på Nyhavna er Trondheim Havn IKS som også Trondheim

kommune eier 76,27 % av. Nyhavna er i dag et stort industriområde. NGM leier tomtene i Nyhavna fra Trondheim Havn IKS og som har tillatt NGMs leie og således drift siden 1996. Ettersom søknaden dermed åpenbart ikke berører naboens interesser, er ikke naboer varslet jf. plan- og bygningsloven § 19-1 jf. § 21-3. Det bes om snarlig tilbakemelding hvis Trondheim kommune likevel anser nabovarsel som nødvendig.

Søknaden begrunnes med at NGM har hatt virksomhet på Nyhavna siden 1996 i tråd med fylkesmannens tillatelser. Fylkesmannens tillatelse etter forurensningsloven og NGMs overholdelse av denne ivaretar innbyggerne i Trondheim kommunes behov for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Innbyggerne i Trondheim kommune nyter godt av NGMs samfunnskritiske tilbud som følge av virksomheten på Nyhavna. NGM har aldri fått naboklage for sin drift på Nyhavna siden oppstart i 1996, og NGMs anerkjente driftsrutiner er søkt videreført i søknadene om tillatelse til Fylkesmannen i Trøndelag. Søknaden er i tråd med formålet til plan- og bygningsloven § 1-1 og forurensningsloven § 1.

NGM ønsker primært at samtykke til at midlertidig dispensasjon gjøres på ubestemt tid (tidsubegrenset), jf. plan- og bygningsloven § 19-3 første ledd, slik at dispensasjonen best mulig speiler NGMs leieavtale med Trondheim Havn IKS. Det følger av tillegg til leieavtalene punkt 5 at leieperioden løper fra «01.07.2020 til 31.12.2021 og har deretter 18 – atten – måneders gjensidig oppsigelsesfrist.» Et tidsubegrenset samtykke om midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan fra Trondheim kommune gir Fylkesmannen i Trøndelag som forurensningsmyndighet anledning til å foreta en helhetlig vurdering av saken, jf. forurensningsloven § 11. Trondheim kommune eier videre 76,27 % av Trondheim Havn IKS og har således også mulighet til å påvirke leieforholdets varighet med NGM.

På denne bakgrunn søkes Trondheim kommune om samtykke til midlertidig dispensasjon fra kommunedelplan for NGMs virksomhet i Kobbegate 12 og 14, gnr. 439 bnr. 30 og 31, og Kobbegate 18, gnr. 439 bnr. 33 på Nyhavna i Trondheim kommune fra og med 1. januar 2021 og til leieavtaler med Trondheim Havn IKS utløper, jf. forurensningsloven § 11 fjerde ledd jf. plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2, jf. § 19-3.

Byggesakskontorets vurdering:

Gjeldende eiendommer er i kommunedelplanen vist som fremtidig sentrumsformål og grønnstruktur. Norsk Gjenvinning Metall AS (NGM) sin virksomhet på eiendommene er i strid med disse formålene og betinger dermed en dispensasjon.

Intensjonen med disse fremtidige formålene er kommunens ønske om en fremtidig transformasjon av hele Nyhavnaområdet.

NGMs virksomhet vil ikke passe inn i disse planene. Da det ikke er avklart hvilken fremdrift transformasjonen vil få, vil det inntil videre være fornuftig å tillate virksomheten med en gitt midlertidighet. En tidsbestemt midlertidighet for virksomheten vil ikke være til hinder for den fremtidige utviklingen i området. Hensynet bak bestemmelsen om formål vil anses derfor ikke å bli satt til side.

I tillegg til ansvarlig søkeres redegjørelser, legger vi til at det er mer fordelaktig at eiendommene inntil videre blir brukt til dagens virksomhet enn at de blir liggende brakk. Gitt at det blir satt en

tidsbestemt midlertidighet for virksomheten finner vi ingen ulemper.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret en tidsbestemt midlertidig dispensasjon frem til 31. desember 2022 fra formål i kommunedelplanen for Nyhavna.

Dersom det ønskes en ytterligere forlengelse av driften utover gitt dato, må byggesakskontoret ta stilling til en ny søknad om dispensasjon.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringsøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.