



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Vassbakk & Stol AS
Postboks 63
4291 KOPERVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/15695 - 20/68433

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
29.10.2020

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 322/236 rubbhall Mjåtveit

Administrativt vedtak.	Saknr: 1151/20
Tiltakshavar:	Vassbakk & Stol AS
Søknadstype:	Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4, vert søknad om mellombels dispensasjon frå reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø, for oppføring av rubbhall fram til 01.07.2021, avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon fram til 01.07.2021 frå reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø, jf. reguleringsføresegna pkt. 1.4, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2, for å nytta eksisterande lagerhall på gbnr 322/236 i Alver kommune. I tillegg er det søkt om byggeløyve til oppføring av mellombels lagerhall ("rubbhall") på eigedom. I realiteten er det søkt om at rubbhallen som alt står på gbnr 322/236 skal kunne nyttast fram til 01.07.21.

Lagerhallen er omsøkt med ein storleik på ca. 375 m². Tiltaket samla sett inneber ei utnyttingsgrad på 10,9 % BYA. Gbnr 22/236 er ein ca. 8000 m² stor eigedom i Mjåtveit Næringspark.

Lagerhall vart godkjent 12.02.15 mellombels og tatt i bruk den 18.08.16 i avgrensa periode på 3 år. Frå 19.08.19 vart lagehallen nytta ulovleg.

Administrasjonen viser til at byggjesøknaden ikkje er komplett og tar berre stilling til dispensasjonssøknaden i denne omgang.

Ved eventuell klage på vedtaket må det sendast inn komplett byggesøknad om oppføring av lagerhall med følgjande opplysningar:

1. Erklæringar om ansvarsrettar for prosjektering/utføring (PRO/UTF) for alle ansvarsområde for tiltaket.
2. Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområde.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.09.20.

Historikk i saka

Ved søknad journalført 21.10.2014 søkte Vassbakk og Stol AS om løyve til oppføring av mellombels lagerhall ("rubbhall") med tilhøyrande containerar og brakker på gbnr 22/236. I søknaden var det opplyst at selskapet var i gang med planlegging av permanent bygg på eigedomen.

Utval for drift og utvikling i Meland kommune har ved vedtak av 2.12.2014, sak 108/2014 gjeve mellombels dispensasjon for materialbruk og visuelle kvalitetar for oppføring av tiltaket i 3 år.

Meland kommune gav den 12.02.14 i sak 14/4036 i medhald av Plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av mellombels lagerhall på betongflate med spyleplass i betong framfor hall og oppsett av brakker og lagercontainerar. Løyvet gjaldt midlertidig i 3 år frå kommunen gav ferdigattest eller mellombels bruksløyve den 18.08.16. Frå 19.08.19 vart lagehallen nytta ulovleg.

Meland kommune gav i medhald av Forskrift om begrensning av forurensning kapittel 15 permanent løyve til påslepp av oljeholdig avlaupsvatn til kommunalt avlaupsnett i samsvar med søknad journalført 27.1.2015 i sak 14/4036. Dette vart omsøkt med tanke på oppføring av framtidig permanent bygg i samsvar med reguleringsplanen.

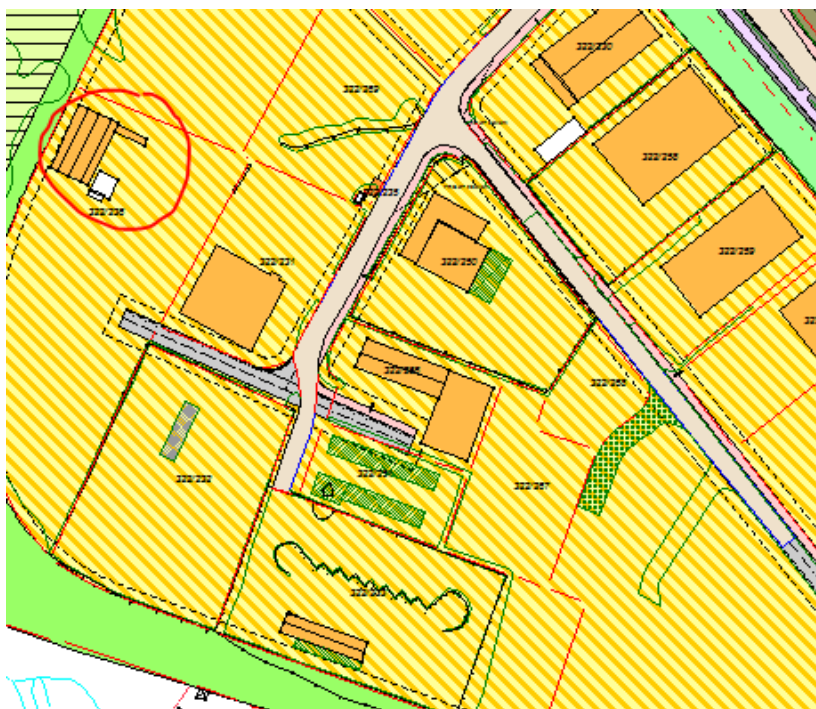
Meland kommune har godkjent i sak 14/4036 at gbnr. 322/236 vert permanent tilknytt kommunalt VA-anlegg jf. søknad vedlegg journalført 11.2.2015.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen tar stilling til dispensasjonssøknaden i handsaminga her. Manglande opplysningar må ettersendast i komplett byggesøknad ved eventuell klage på vedtaket.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for næringsområde for Mjåtveit-Dalstø er definert som føremåla forretning/kontor/industri (arealplanid 125620090002) og i detaljregulering for næringsområde for Mjåtveit-Dalstø er definert som føremåla næring/industri/lager (arealplanid 125620120001) Den omsøkte bruken (lagerhall) vil vere innanfor vedteke arealføremål i både regulerings- og detaljreguleringsplan.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 50 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon for materialbruk og visuelle kvalitetar for å nytta eksisterande lagerhall fram til 01.07.21.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi viser til reguleringsplan 125620090002 – *Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø*, og søker herved dispensasjon for krava til arkitektur, estetikk og kvalitet som er beskrevet i planens bestemmelser pkt. 1.4 samt Plan- og bygningsloven §29-1 – 29-2, i den hensikt å sette opp midlertidig lagerhall (rubbhall) på Gnr/Bnr 322/236.

Bakgrunn

Vassbakk & Stol AS (VS) signerte i 2012 avtale med Lie Gruppen vedr. opparbeidelse av Mjåtveit Næringspark, med en ferdigstillelse av området innen 5-7 år. Dvs. ferdigstillelse 2017-2019. Kontrakten tilsier at byggherren bestiller og betaler i takt med salg av tomter.

I 2014 ser vi at salget avtar og anleggsarbeidene trekker ut i tid. I den forbindelse kjøper VS tomt i næringsparken og kunne da avslutt bruk av hjulbrakker til våre arbeidere. I tillegg så er det behov for å drifte midlertidig verksted, kontor og sanitæranlegg.

Dette ble omsøkt i 2014-15 med ferdigstillelse 18/8-16.

Tomtesalget har av ulike grunner stoppet opp og bestilling av restareal er i dag usikkert. VS har hele tiden håpt at tomtsalget skulle ta seg opp igjen og at prosjektet skulle bli ferdigstilt.

Vi er i disse dager i gang med å ferdigstille tomtene som gjenstår i Mjåtveit Næringspark (ca. 20.000m²) og i den forbindelse ønsker vi å søke om oppsetting av midlertidig rubbhall for våre arbeider frem til 1/7-21. Dvs at rubbhallen som står der i dag kan få stå der til sommeren 2021.

Parallelt med dette har vi kontaktet HTB (Helgesen Tekniske Bygg) for utarbeidelse av prospekt og prisoverslag på nytt permanent verkstedsbygg. Ber herved om utsettelse av riving av eks. bygg til nytt bygg er på plass eller til evt. annen beslutning er tatt.

Rubbhallen benyttes i dag som anleggsbygg i byggeperioden for opparbeidelse av Mjåtveit Næringspark. I tillegg blir rubbhallen benyttet til maskinopplæring til våre lærlinger med praktiske øvinger.

Rubbhallen har stått ulovlig i 1 år.

VS har hele tiden trodd og håpet at hallen kan stå inntil anleggsarbeidene er ferdigstilt og har derfor ikke søkt om forlengelse om løyve til mellombels oppføring av lagerhall

Uttale frå anna styresmakt

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt statlege eller regionale sektormyndene for uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.09.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,1 meter

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket er knytt til offentlig vassverk og avlaup i samsvar med vedtak av 12.02.15 i sak 14/4036.

Det er gjeve løyve for til påslepp av oljeholdig avlaupsvatn til kommunalt avlaupsnett i vedtak av 12.02.15 i sak 14/4036.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Bygget er plassert innafor byggegrensene i detaljreguleringsplanen og vegtilkomsten er òg i samsvar med denne. Slik tiltaket er skildra gjennom søknaden med vedlagt dokumentasjon, legg administrasjonen til grunn at tiltaket er i samsvar med pbl § 29-4 og føresegnene til detaljreguleringsplanen § 3-3 i høve til parkeringsdekning, utnyttingsgrad og maksimal byggehøgde.

Godkjent situasjonsplan viser at planen sitt krav til parkeringsdekning for bilar og sykklar vert stetta, sjølv om parkeringsplassane ikkje er særskilt avmerkt i kartet.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Tiltaket krev dispensasjon frå krava til arkitektur, estetiske og visuelle kvalitetar, føresegn 2.4, samt pbl §§ 29-1 og 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom

dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjonssøknaden og problemstillinga i saka gjeld lov- og plankrav knytt til materialbruk og visuelle kvalitetar.

Det følgjer av pbl §§ 29-1 og 29-2 at bygg skal utformast slik tiltaket får ei god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og slik at tiltaket får gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Reguleringsplanen for området har føresegnar om ei utforming av bygg som gjer «...at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk heilskap i planområdet» og at bygningane skal ha «ein god materialbruk», jf. punkt 1.4.

I Meland kommune var det fast praksis at rubbhallar ikkje vert godkjent oppført permanent som fullverdige bygg. Kommunen vurderte at slike plashallar ikkje stettar krava til fullverdige bygg i høve til materialbruk og visuelle kvalitetar, jf. pbl § 29-1 og 29-2. I samsvar med kommunen sin praksis vart søknad om løyve til permanent oppføring av liknande lagerhall avslått på naboeigedomen gbnr 22/232, arkivsakid 12/2352. Avslaget vart stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland ved vedtak av 27.5.2013.

Krava til søknadsplikt og estetikk ved oppføring av mellombels og permanente bygg er i utgangspunktet like, jf. pbl § 20-1 bokstav (a), jf. bokstav (j). Tiltaket krev difor dispensasjon frå reguleringsføresegnene pkt. 1.4, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

I forhold til estetisk utforming av ubygde areal vert det vist til planføresegn § 2.4 i detaljregulering for næringsområde for Mjåtveit-Dalstø, sjå særleg § 2.4.2 (*«[U]bygde areal, inkludert overgang mellom næringsareal og grøntområde skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming.»*). Planføresegnene er generelt utforma, dei er meint å dekke fleire til dels ulikearta planføresmål.

Tidlegare dispensasjon vart gitt i 2014 for å etablere grunnlag for hurtig og forsvarlig drift på eigedomen i påvente av søknad om permanent bygg. Denne grunngevinga kan ikkje nyttast for søknaden som no er til handsaming. I søknaden frå 2014 var det opplyst at ein var i gang med planlegging av permanent bygg. Tiltakshavar har hatt 6 år på seg til å planlegge, søkje om og oppføre eit permanent bygg, og eksisterande rubbhall har i tillegg vore nytta utan løyve sidan 18.08.19.

Innafor planområdet Mjåtveit næringspark har det vore ein klar ambisjon under planarbeidet å sikre gode arkitektoniske kvalitetar ved oppføring av bygg.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak materialbruk og visuelle kvalitetar vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå omsyna bak materialbruk og visuelle kvalitetar ikkje er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert difor avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/15695

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

B1 Dispensasjonssøknad
D1 Situasjonsplan
E1 Tegninger

Mottakarar:

Vassbakk & Stol AS

Postboks 63

4291

KOPERVIK