

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
049/21	Formannskapet	PS	06.05.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-130/121, FA-L42	21/400

Søknad om dispensasjon til rammeløyve - gbnr. 130/121 - Mongstad

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve gbnr 130/121

Vedlegg 2 Q-1 Erklæring vedr. avstand til nabogrense 130-79.pdf

Vedlegg 3 ValideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml

Vedlegg 4 SØK-DISP Dispensasjonssøknad B-1 Søknad om disp.pdf

Vedlegg 5 KORR Nabovarsel-20210315-1538.pdf

Vedlegg 6 KORR Kvittering-for-nabovarsel-20210315-1538.pdf

Vedlegg 7 KART Situasjonsplan D-1 Situasjon.pdf

Vedlegg 8 TEGN Tegning Ny Fasade E-1 Fasader og snitt.pdf

Vedlegg 9 TEGN Tegning Ny Plan E-2 Plan.pdf

Vedlegg 10 ANKO Erklæring Om Ansvarsrett-PRO_HELGESEN TEKNISKE BYGG AS.pdf

Vedlegg 11 KORR F-1 Følgebrev.pdf

Vedlegg 12 ANKO Gjennomføringsplan KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

Vedlegg 13 Vedleggsopplysninger KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

Vedlegg 14 ANKO Gjennomføringsplan.pdf

Vedlegg 15 Vedleggsopplysninger.pdf

Framlegg til vedtak:

Omsøkt tiltak for tilbygg til industribygg gis rammeløyve. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Omsøkt tiltak for tilbygg til industribygg gis rammeløyve. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Formannskapet - 049/21 - 06.05.2021

FS - behandling:

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om saka.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for rådmannens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Omsøkt tiltak for tilbygg til industribygg gis rammeløyve. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Saksopplysninger:

Heimelshavar:

Tiltakshavar, Bella Industrieiendom AS er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak:

Det er søkt om oppføring av to tilbygg på gbnr. 130/121 og eksisterande rubbhall på ca. 50m² blir fjerna. Tiltaket aukar BRA på ca. 135m² for eigedomen.

Dispensasjon:

Det er behov for dispensasjon frå utnyttingsgrad på eigedomen. BYA for arealføremålet etter føresegna i reguleringsplan er 30%. Eigedomen er på 3.964m². Tiltaket medfører auke i BYA på 148m². Dette vil auka BYA med 3,7 % og gi eit totalt BYA på 44,3 % på eigedomen.

Søkjar har grunngjeve søknaden slik:

Hensynet bak krav om utnyttelsesgrad her forstås å være å regulere utbyggingstettheten her og sikre tilkomst, luft og daglys mellom bebyggelsen i området.

Tilbygget er forholdsvis lavt. Tilbygget starter på laveste punkt av eksisterende tak og fortsetter helningen nedover. Tiltaket ligger inn mot eksisterende bebyggelse, med lav byggehøyde og vil slik vi ser det ikke være til hinder for luft/daglys mellom bebyggelsen i området, eller medføre uønsket skyggevirkning for tilgrensende eiendommer.

Økningen i BYA ved tiltaket er forholdsvis beskjeden, med 148m², som utgjør 3,7% BYA for eiendommen. For arealformål I1 samlet sett utgjør tiltaket kun 0,9% økning i utnyttelsesgraden.

Tilbyggene er plassert i hjørnene av tomten og eksisterende bygg og hindrer ikke tilkomst på tomten eller tilkomst for øvrige eiendommer.

Et annet hensyn ved avgrensing i BRA/BYA for området er å regulere belastning på vegnett og infrastruktur som følge av trafikk tilknyttet bygningsmassen her. Tiltaket gir økt BYA og BRA, men medfører ikke flere ansatte eller endret trafikkmengde til-/fra eiendommen.

Fordeler og ulemper

Tiltaket gir bedre plass og en bedre løsning mht. logistikk ved inn- og utlossing for Nor Tekstil. Tiltaket bidrar til en bedre og mer effektiv arbeidsflyt og drift. Tiltaket gir og bedre plass og bedre løsninger mht. arbeidsprosesser, ergonomi, mm. for de ansatte.

Tiltaket omfatter og et eget kjemirom. Dette gir plass til utstyr som muliggjør redusert vasketemperatur. Dette vil igjen gi en miljøgevinst mht. energiforbruk for anlegget.

Eksisterende Rubbhall fjernes og paller, traller og annet utstyr som har vært delvis lagret ute kan plasseres innomhus. Dette vil gi et mer ryddig og helhetlig uttrykk for bygget og eiendommen og, samt økt sikkerhet mtp. tyveri og hærverk.

Vi ser ingen ulemper ved tiltaket.

Konklusjon

Etter vår vurdering vil hensynene som bestemmelsene om utnyttelsesgrad skal ivareta ikke bli vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Jfr. Pbl. § 19-2.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 09.04.2021.

Planstatus:

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for næringsområde N04 Mongstadkrysset, plan id:2003002 er definert som område for industri.

Uttale frå anna styresmakt:

Rådmannen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje

skal sendast på høyring til Statsforvalteren, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvalteren i Vestland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

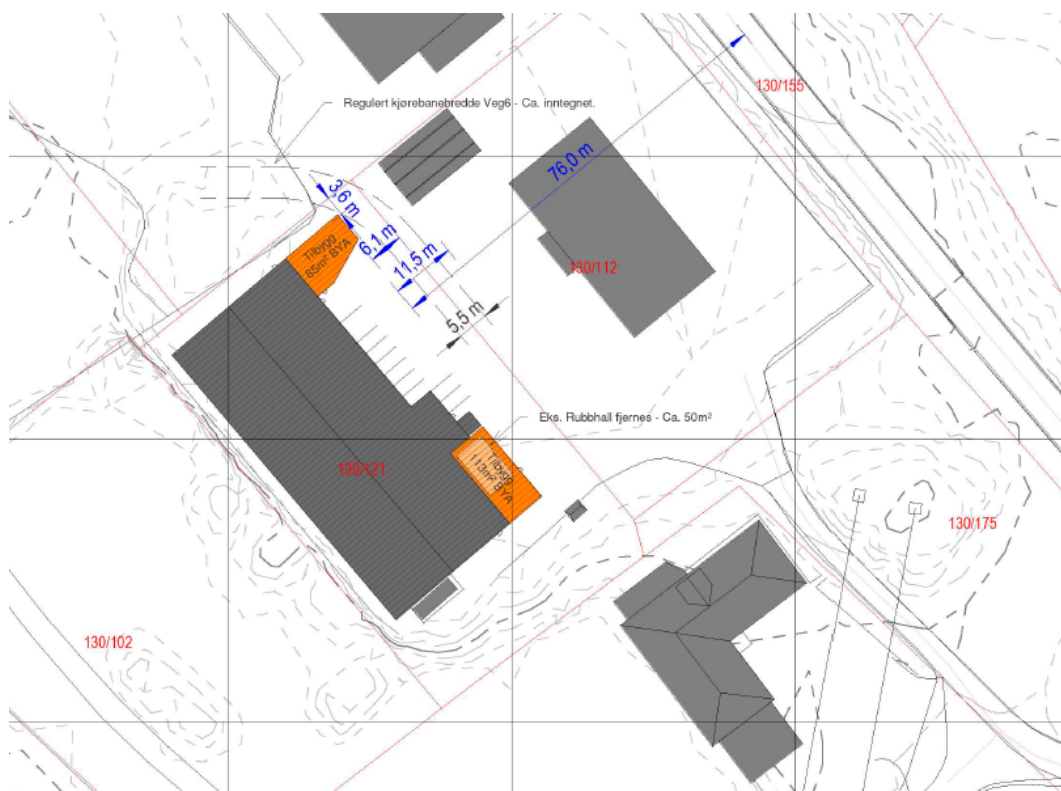
Nabovarsling:

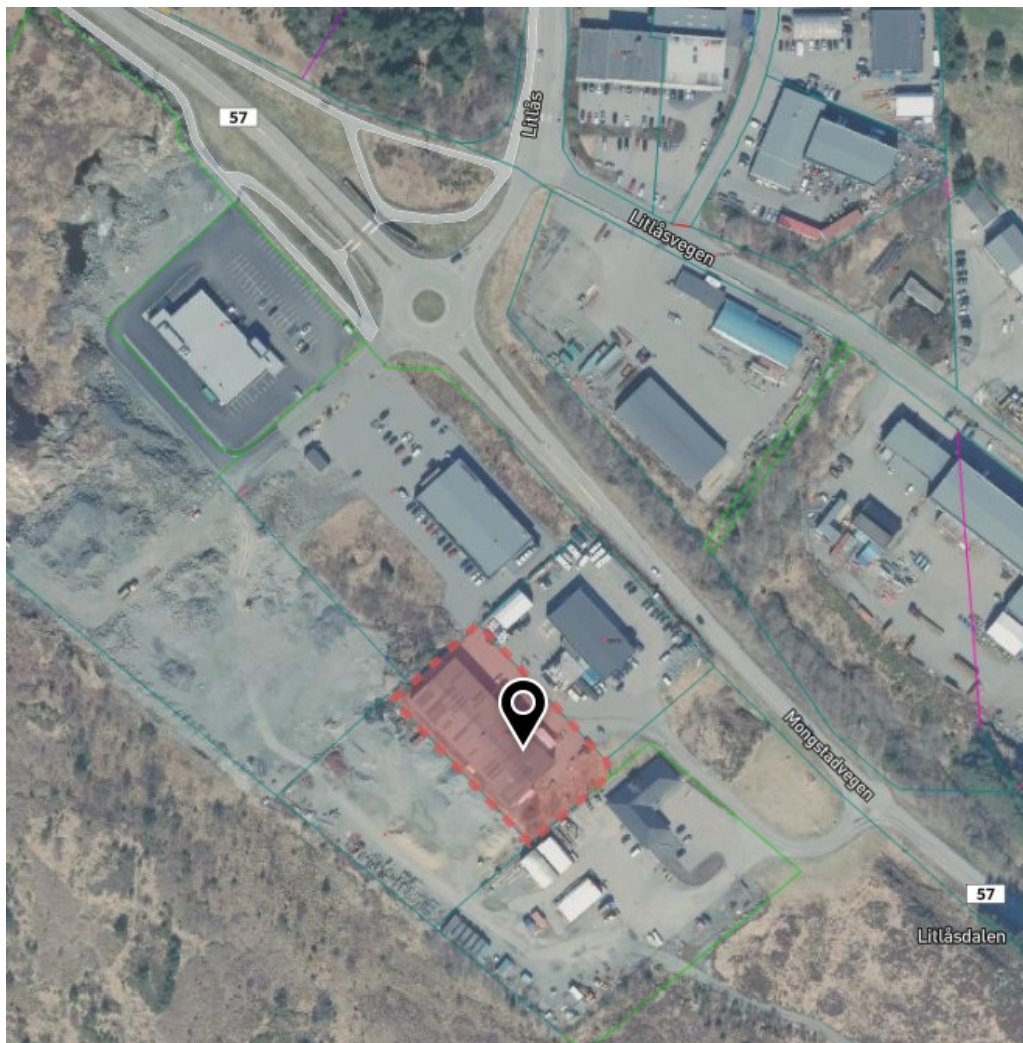
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo sett bort frå samtykke (gbnr.131/112) til bygging innanfor 4-metersgrensa, jf. pbl. § 29-4 andre ledd.

Plassering og utsnitt av området:

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 09.04.2021 [vedlegg 7].





Eigedomen med omsøkte tiltak markert i raudt.

Vatn og avløp (VA):

Eigedomen har allerede lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjøyrsløype og parkering:

Eigedomen har allerede lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Tiltaket vil ikkje medføre endring i tilkomst eller trafikkmengda til eller frå eigedomen.

Tiltaket søkast oppført 76,0 meter frå fylkesveg 57. Byggegrensen mot fylkesveg er 50 meter, jf. Veglova § 29 andre ledd.

Det skal sendast søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet. Vedtak frå Arbeidstilsynet vil føreligge søkand om igangsettingsløyve.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med

reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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 klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med grensa på 30% utnyttingsgrad etter føresegna i reguleringsplanen og vil ha trong for dispensasjon.

Omsynet med å avgrensa utbyggingstettheit er i hovudsak å verne om tilkomst, luft, forureining, dagslys mellom busetnad i område, parkeringsareal og branntrygging.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Omsøkte tiltak skal byggast på planert grunn kor det i dag er asfaltert. Det vil vere nok parkeringsplassar sidan tomte er stor. Vidare vil ikkje omsøkte tiltak utfordre dagslys mellom busetnad, tilkomst eller påverka branntrygging i området.

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil setje til side omsynet til utnyttingsgrad, eller skapa noko presedensverknad i området.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket vil gi miljøgevinst med omsyn til betre energiforbruk for anlegget, samt betre arbeidsforhold for dei tilsette vedrørande ergonomi og tryggleik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn i reguleringsplan er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.