



«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Dykkar ref. «REF» Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll

Vår ref. 2013/1640 - 16 - 20188/2013 Telefon 56375000

Arkivkode: 188/5 Dato: 27.08.2013

Melding om vedtak

Dispensasjonssak - 188/5 Gjervik ytre - mellombels lagerhall i LNF

Vedlagt følger saksutgreiing med vedtak.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentleg forvaltning. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Namn på sakshandsamar går fram av vedlagte sak. Ved eventuelle spørsmål kan sakshandsamar kontaktast via kommunen sitt sentralbord.

Med helsing

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar





Arkiv: 188/5
Saksmappe: 2013/1640
Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll
Dato: 12.07.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
131/13	PM	21.08.2013

Dispensasjonssak - mellombels lagerhall i LNF Gbnr 188/5 Gjervik ytre

Saka skal avgjerast endeleg i [plan og miljøutvalet](#).

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) for oppsetting av mellombels lagerhall, med heimel i pbl § 19-2 og grunngeving i saksvurderinga nedanfor.

Vedtaket om masseutskifting står ved lag (sak 147/11 frå møte i plan- og miljøutvalet 24.08.2011). Fristen for tilbakeføring til jordbruksareal har gått ut. Administrasjonen skal gje ny frist med pålegg om gjennomføring av vedtaket til ny eigar.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 21.08.2013

Fellesframlegg:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev plan- og miljøutvalet dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til etablering av mellombels lagerhall. Oppsetjinga av hallen skal skje i samsvar med Vegvesenet si tilråding.

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
- Eigedomen skal førast tilbake i henhold til opprinneleg plan innan 31.08.2015.
- All lagring skal skje inne i hallen.
- Det skal kun oppførast ein hall på eigedomen.
- Opparbeiding av trafikkareal på eigedomen skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig, og restarealet skal bakkeplanerast til landbruksareal.
- Vedtaket gjev ikkje føring for framtidig arbeid med kommunedelplanen.

Framlegget vert vedteke mot 1 røyst K. Romarheim KRF.

Vedtaket i Plan- og miljøutvalet - 21.08.2013

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev plan- og miljøutvalet dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til etablering av mellombels lagerhall. Oppsetjinga av hallen skal skje i samsvar med Vegvesenet si tilråding.

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
- Eigedomen skal førast tilbake i henhold til opprinneleg plan innan 31.08.2015.
- All lagring skal skje inne i hallen.
- Det skal kun oppførast ein hall på eigedomen.
- Opparbeiding av trafikkareal på eigedomen skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig, og restarealet skal bakkeplanerast til landbruksareal.
- Vedtaket gjev ikkje føring for framtidig arbeid med kommunedelplanen.

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik - Alversund, som er LNFR. Arealet er uregulert. Søknaden gjeld etablering av mellombels lagerhall i stål og duk, 12x39x4m, for Sødertrøm Blomster og Hagesenter AS. Opprinneleg søknad kom inn 26.06.2013. I revidert/supplerande søknad datert 18.07.2013 er bygningen trekt lenger bort frå europavegen.

Her er lenke til saka med tilgang til alle (offentlege) dokumentpostar i Lindås Kommune sitt e-innsyn:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=23104>

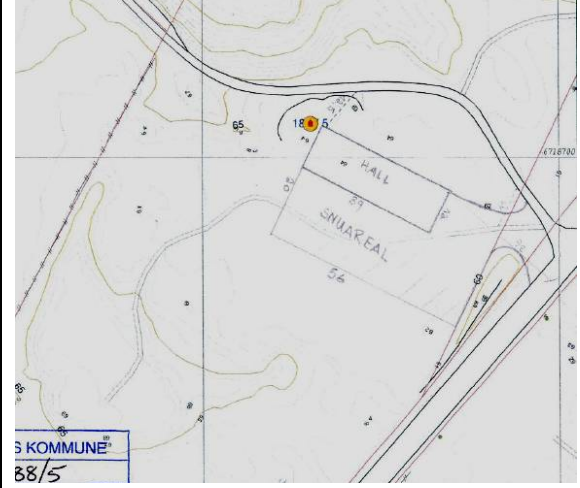
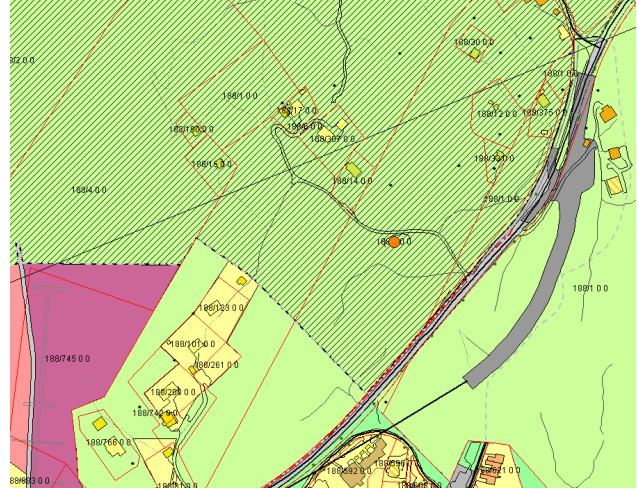
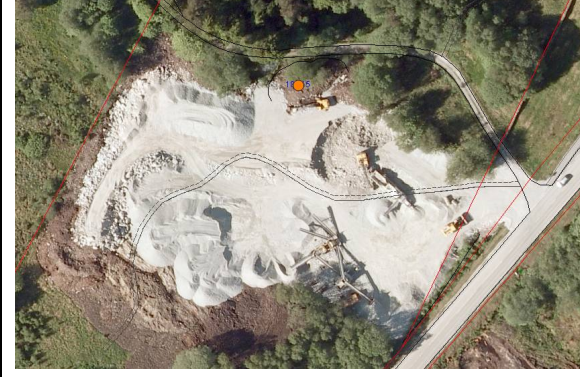

Saksdokument vedlagt (alle er limt inn i dokumentet nedanfor):

Dispensasjonssøknad, opprinneleg (mott. 07.05.2013) og supplerande (18.07.2013)

- Uttalar frå Statens vegvesen, fylkesmannen, landbruk og arealplan i kommunen
- Situasjonsplan, kommuneplan, ortofoto og skråfoto

Saksdokument ikkje vedlagt:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter pbl 20-1, mottoken 18.07.2013

<p>Situasjonsplan: Hallen er flytta 30 m frå vegmidte i forhold til oppr. søknad</p>	<p>Kommunedelplan: LNF-område med særskilde kulturlandskapinteresser (skravert område).</p>
	
	
<p>Ortofoto frå 2009 med steinknuseverk</p>	<p>Skråfoto frå 2012</p>

Søknaden frå ABO Plan & Arkitektur:

På vegne av Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS blir det med dette søkt om midlertidig dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og den generelle byggegrensa mot Ev 39 til oppføring av lagerhall på Gjervikflaten.

Bakgrunnen for søknaden:

Søderstrøm Blomster og Hagesenter driv i dag i leigd lokale i Knarvik, ca 1 km. frå Gjervikflaten. Hagesenteret har i tillegg leigd eit anna lokale til lager av hagemøblar og ymse sesongvarer som julepynt etc. Dette lagerlokalet er no oppsagt frå eigaren med krav om at lageret vert flytta frå innan kort tid.

Eigaren av hagesenteret, Kristoffer Søderstrøm, har ikkje lukkast i å finna nytt lager i hverken Meland, Knarvik eller søre delen av Lindås Kommune. Har som ei naudløysing fått plass i eit båt-hotell fram til 1. september.

Eigaren av Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS, KT og OPI Invest AS, har kjøpt eigedomen gnr. 188, bnr 5 i Gjervik. Det har vore søkt om oppstart av reguleringsplan for eit område lengst vest på eigedomen – Gjervikflaten, til oppføring av nytt hagesenter.

Plan- og miljøutvalet i Lindås gjorde i møte den 06.04.2013 følgjande vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, gjev plan- og miljøutvalet ikkje løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid for del av gnr/bnr 188/5, Gjervikflaten.

Søknaden om oppstart av reguleringsplanarbeid vert å rekne som eit innspel til oppstart av arbeidet med rullering av kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

Tiltakshavaren har innfunne seg med vedtaket og vonar at rulleringa av kommunedelplanen startar opp med det første. Men når tiltakshavaren alt eig arealet på Gjervik og deler av det aktuelle arealet alt er planert i høgde med Ev 39, vil dette vera ei svært tenleg plassering av lageret som hagesenteret i Knarvik om kort tid vil mangle.

Det vert søkt om midlertidig dispensasjon for oppføringa av hallen i forståinga av at dette ikkje skal legge noko spesielt press på kommunen i vurderinga av kva arealet på Gjervikflaten skal nyttast til i framtida. Søknaden vert fremja fordi arealet og plasseringa er spesielt høveleg for Hagesenteret som framleis kjem til å vera lokalisert i Knarvik til arealdisponeringa på Gjervikflaten er avklara.

Plassering av lagerhallen:

I vedlagde situasjonsplan blir det søkt om å få midlertidig dispensasjon frå Kommuneplanen sin arealdel sidan dette arealet er i nemnde plan er disponert til LNF-føremål.

I tillegg vert det søkt om dispensasjon frå det generelle byggeforbodet langs E 39 som i dag er 50 meter frå midten av vegen. Det vert søkt om oppføring av midlertidig lagerhall plasser 16 meter frå midten av vegen. Grunnen til dette er at denne plasseringa ikkje vil kome i vegen for ei framtidig bygging av nytt hagesenter innafor med t.d. ein regulert byggeavstand frå E 39 på t.d. 20 meter. Denne plasseringa vil ikkje ha negative verknader på siktforholda i avkjørselen på Gjervikflaten.

Avkjørsel til E-39

Det vert søkt om å nytta noverande avkjørsel frå E 39 som i dag ligg like aust for den planlagde lagerhallen – jfr. vedlagde situasjonsplan.

Trafikken til og frå lagerhallen vil vera avgrensa til levering av varer med større køyrety som kjem langs E 39. I tillegg vert det noko nyttetraffikk i samband med at varer skal hentast på lageret og køyrast fram til utsalsstaden i Knarvik og vise versa.

Det er ikkje aktuelt å nytta lageret eller noko av eigedomen til utsal av varer før dette er heimla i reguleringsplan og byggjeløyve for dette.

Endra bruk i noverande avkjørsle vil soleis bli relativt liten. Søknaden vil difor vera basert på bruk av noverande avkjørsle.

Utforminga av lagerhallen og byggehøgde går fram av eigen søknad om midlertidig tiltak.

Supplerande /revidert søknad frå Norwegian Weather Protection datert 18.07.2013:

Etter samtalar og synfaring med tilsette i Lindås Kommune, deriblant deg, Knut Bjørnevoll, og Odd Høydalsvik frå Statens Vegvesen, har vi kome fram til at vi skal sende inn ein dispensasjonssøknad frå arealdelen i kommuneplanen i Knarvik. Vi sende ut nabovarsel den 04.07.13. Dette er dermed to veker sidan, og ingen av naboane har kommentert saka. Fire av naboane samtykte i vedtaket på staden og er positive til vedtaket (sjå vedlegg). Eg går derfor no vidare med dispensasjonssaka. ABO har allereie sendt inn ein dispensasjonssøknad for Søderstrøm. Denne søknaden er meint som eit supplement til den, med unntak av plasseringa av hallen. Vi har, etter synfaring på eigedomen i lag med representant frå Statens Vegvesen og Lindås Kommune, kome fram til ein eigna stad å setje opp lagerbygninga.

Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS har adresse Lyngvegen 1, 5914 Isdalstø, kor utsalet er. Lageret for hagesenteret er for tida på Moldekleiv i Meland kommune. Der har dei leigd lagerplass ei stund, men har no fått oppseiing som gjeld frå utgongen av september. Sjå vedlagt søknad frå ABO datert 22.4.13 for meir informasjon. Eigedomen byggjesøknaden gjeld for har adressa Sjosidevegen 2, 5914 Isdalstø, gardsnummer 188, bruksnummer 5. Det søkjast hermed om midlertidig dispensasjon for oppføring av ein plashall i storleiken 12x39x4 meter (sjå innteikna på kart) på eigedomen. Grunnen til at Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS treng å oppføre denne hallen er fordi det har vist seg vanskeleg å finne ein tilsvarande lagringsplass som dei plassane dei har leigd til no, og Søderstrøm ønskjer ein meir stabil lagringssituasjon utan ein eventuell oppseiing hengande over dei. Den raskaste og rimelegaste løysinga for Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS vil vera å setje opp ein hall på eiga grunn. PBL §19-2 stadfester at *fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*. Etter mitt skjønn er det så absolutt større fordelar enn ulempar ved å gje eit dispensasjonsløyve i denne saka. Hagesenteret er ein viktig bedrift i regionen som blant anna tilfører kommunen økonomisk og ikkje minst sosial vekst, og målet til kommunen bør vera å leggje til rette for ein vidare vekst, og fjerne eventuelle hindringar. Ein jobbar for tida i regionen for å få reelle jobbalternativ til pendlarane. Derfor vil det verka positivt for eventuelle bedrifter som tenkjer på å etablera seg i regionen dersom kommunen visar godvilje i ei slik sak.

Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS har fått beskjed av noverande utleigar at dei må vera ute av bygget på Moldekleiv innan utgongen av september, og derfor hastar det med å få ein alternativ lagringsstad.

Vonar dette lar seg løyse og på ein snarleg tilbakemelding.

MERK: denne søknaden supplerar dispensasjonssaka som ABO allereie har sendt inn, datert 22.4.13. I ABO sin søknad finn dykk ein fullstendig faktaoversikt. Også vedlagt i søknaden har vi ein søknad til landbrukskontoret angående omdisponering av gjeldande areal. Her er også vedlagt kart med merka areal.

Forholdet til naboar:

Søknaden er nabovarsla og søknaden levert inn same dag som merknadsfristen gjekk ut. Til den dagen hadde det ikkje komme merknader til søkar.

Forhold til andre styresmakter:

Den opprinnelege søknaden er sendt på høyring internt og til regionale plan- og landbruksstyresmakter. Det er også levert inn søknad om omdisponering av areal etter jordlova.

Fylkesmannen i Hordaland, kommunal- og samfunnsplanavdelinga uttalar:

Dersom det vert gjeve dispensasjon oppmodar Fylkesmannen om at det vert sett konkret tidsavgrensning for dispensasjonen og tydeleg vilkår om at det ikkje vert høve til å drive utsal av varer frå egedomen.

Statens vegvesen er den instansen som avgjer søknad om avkjørsle og dispensasjon frå byggegrensa i uregulert område, som er 50 m frå vegmidte for europaveg og riksveg. Dei har gjeve uttale til søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen:

Vi viser til tidlegare korrespondanse i denne saka ved våre brev av 07.05.13 og 14.05.13. Vi viser vidare til synfaring på staden den 24.06.13 med representantar frå Lindås kommune, eigar av egedomen gnr. 188, bnr. 5 og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknader til søknaden om mellombels dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for plassering av ein lagerhall på egedomen gnr. 188, bnr. 5.

Egedomen gnr. 188, bnr. 5, som i gjeldande kommuneplan er vist som landbruksområde, har i dag ein eksisterande avkøyning til riksveg E39. Denne avkøyninga tilfredsstiller ikkje alle normalkrava til utforming av avkøyningar etter handbok 017 frå Vegdirektoratet.

Det er spesielt kravet til svingeradius som ikkje er oppfylt.

For å tilfredsstille normalkravet til svingeradius må det gjennom førast eit omfattande arbeid som m.a. omfattar riving/flytting av ein steinmur som kan ha kulturhistorisk verdi.

Det er i søknaden frå Hageland Söderstrøm opplyst at lagerhallen berre skal nyttast som mellombels lager for varer og ikkje skal nyttast til salsverksemd. Det er aktuelt å nytte ein pick-up eller liten lastebil. Unntaksvis er det aktuelt med levering med større køyrety opptil 5 gonger i året.

Statens vegvesen har vurdert forholdet slik at det kan påreknast mellombels løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyning under føresetnad av at avkøyninga vert nytta berre til levering og henting av varer frå lagerhallen og lagerhallen ikkje vert nytta til salsverksemd.

Det vert ikkje sett krav til svingeradius ut over det som i dag er i avkøyninga.

Kravet til frisikt i avkøyninga vil verte 4x135 meter. Frisiktkravet til gang- og sykkelvegen vil verte 3x25 meter.

Dersom det på eit seinare tidspunkt er aktuelt å nytte området til vanleg verksemd som hagesenter må avkøyninga til området opparbeidast i samsvar med normalkrava i handbok 017.

Opparbeiding etter normalkrava vil kunne gjerast i same avkøyringspunktet dersom rette mynde gjev løyve til riving av steinmuren eller ved flytting av avkøyringspunktet ca. 15 meter mot vest dersom steingarden ikkje kan rivast.

Når det gjeld plassering av mellombels lagerhall vil Statens vegvesen ikkje akseptere løysinga med plassering av lagerhallen berre 16 meter frå senterlinja på E39.

Vi vil foreslå at lagerhallen vert plassert anten mot vest eller mot aust på området og minimum 30 meter frå senterlinja på E39.

Fagleiar arealplan :

Arealet ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik – Alversund. Planen gjeld for perioden 2007 – 2019. Etter vedteken kommunal planstrategi skal det verta starta opp revisjon av planen i løpet av 2013. Ut frå ressursituasjonen ved fagavdeling plan vert dette truleg utsett til 2014. I føresegne 2.9 er det gjort nærare greie for kva tiltak som er i samsvar med plan. Jordlova og skoglova gjeld framleis for dette område. Arealet ligg også innanfor "LNF-område med særskilde kulturlandskaperinteresser."

- I samband med forige revisjon av kommunedelplanen vart det fremja motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland i høve å omdisponera det aktuelle arealet frå LNF til byggeområde.
- Bruken av arealet har i lengre tid vore omstridt i høve landbruksmynde i kommunen.
- Plan- og miljøutvalet gjorde i møte 06.04.13 vedtak om ikkje å tillate oppstart av reguleringsarbeid på arealet før arbeidet med revisjon av kommunedelplanen var starta.

- Slik kommunalt planmynde ser det, kan eit førebels løyve til lagerhall leggja føringar inn det føreståande revisjonarbeidet i høve kommunedelplanen. Dette vert styrka ved at lagerhallen medvite er søkt plassert slik at den kan verta ståande etter (evt. parallelt med) bygginga av nytt hagesenter)

Dersom det vert vurdert gjeve dispensasjon bør det verta vurdert om omsøkt plassering vil liggja for nært E39. Hallen vil truleg verta dominerande sett frå vegen /gang.sykkelsti. (jf pkt over i høve LNF /(kulturlandskapsverdi i området inn mot Gjervik)

Fagleiar landbruk:

Arealet ligg i kommuneplanen som LNF område med særlege kulturlandskapsinteresser. Å ha denne grensa mellom utbygginga i Knarvik, har i alle rundar vi har hatt om kommuneplanar vore viktig for å kunna bevare kulturlandskapet i Gjervik - Nepstad. Dette er dyrka jord og det må såleis gjevast løyve etter jordlova. No er det riktig nok gjeve løyve til planering etter forskrift om bakkeplanering, men vilkåra som vart sette er ikkje følgt opp, men jordlova er etter mitt syn framleis gjeldane.

Eit omdisponeringsløyve vil punktera grensa som er vedteken då føremålet er å setja opp eit bygg som ikkje vil ha noko med landbruk å gjera.

Dispensasjonsvurdering:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegn fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vera klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen har vore på synfaring, vurdert forholda på plassen og sett nærmare på den dokumentasjonen som er lagt ved søknaden.

Fordelar:

- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje medføra trafikkmessige problem.
- Tiltakshavar får dekka sitt behov for lagring av parti- og sesongvarer

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanen
- Dispensasjon vil vera til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og omsynet til landbruksinteresser og kulturlandskap.
- Plan- og miljøutvalet gjorde i møte 06.04.13 vedtak om ikkje å tillata oppstart av reguleringsarbeid på arealet før arbeidet med revisjon av kommunedelplanen var starta.
- Eit mellombels løyve til lagerhall kan komma til å leggja føringar inn det føreståande arbeidet med revisjon av kommunedelplanen

Konklusjon:

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak føremålet *LNF-område med særskilde kulturlandskapsinteresser*

Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka kommunedelplanen som styringsreiskap. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

Vurdering:

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot å gje dispensasjon. Dersom utvalet likevel vil gje dispensasjon, mot rådmannen si tilråding, må det stillast følgjande krav:

- Dispensasjon skal vera tidsavgrensa til 2 år
- Det skal ikkje drivast utsal eller utlevering av varer til hagesentert sine kundar.
- All lagring skal skje inne i hallen
- Opparbeiding av trafikkareal skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig for tilkomst og snuplass.
- Resterande planert areal skal tilbakeførast til jordbruksareal, i samsvar med vedtaket om masseutskifting (sak 147/11 frå møte i plan- og miljøutvalet 24.08.2011).

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Faktura vert sendt til tiltakshavar.

C.4.1	Dispensasjonsvurdering			7.500,-
-------	------------------------	--	--	---------