

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
047/19	Plan- og miljøutvalet	PS	15.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/3688

Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/2/1 Midtgård , 202/1/3 og 202/1/4 Hjelmås

Vedlegg :

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 202/1 Fnr 3 Hjelmås og gbnr 196/2 Fnr 1
MidtgårdTilleggsdokumentasjon for Gnr 202 Bnr 1 Fnr 3 og Gnr 196 bnr 2 Fnr 1Vedtak om samtykke og gebyr - gbnr 196/2 MidtgårdSøknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 196/2/1 Midtgård og 202/1/3 HjelmåsByggesøknad Hillesvåg UllvarefabrikkSøknadOpplysningar om tiltakets ytre rammerNabovarselTegninger Hillesvåg UllvarefabrikkErklæring ansvarsrettGjennomføringsplanSituasjonsplan Kart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) føresegn 1.1 for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65m².

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65 m² på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Plan- og miljøutvalet - 047/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) føresegn 1.1 for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65m².

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65 m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 196/2/1 Midtgård og 202/1/4 Hjelmås

Adresse: Leknesvegen 259

Eigar: Håvard Midtgård

Tiltakshavar/festar: Hillesvåg Ullvarefabrikk AS

Ansvarleg søkjar: Langenes Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til bruk som lager for garn i form av lettager, kor det skal oppbevarast garnnøste i hyller, med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 14,55% BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) føresegn 1.1, der eigedomen skal inngå i reguleringsplan før løyve til tiltak vert gjeve.

Nabovarsel

Dispensasjon frå plankravet er ikkje nabovarsla, men omsøkte tilbygg er nabovarsla. Kommunen legg til grunn at tiltaket er gjort kjent for naboar og vil ikkje kreve ytterligere varsling av tiltaket.

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring med tiltaket.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

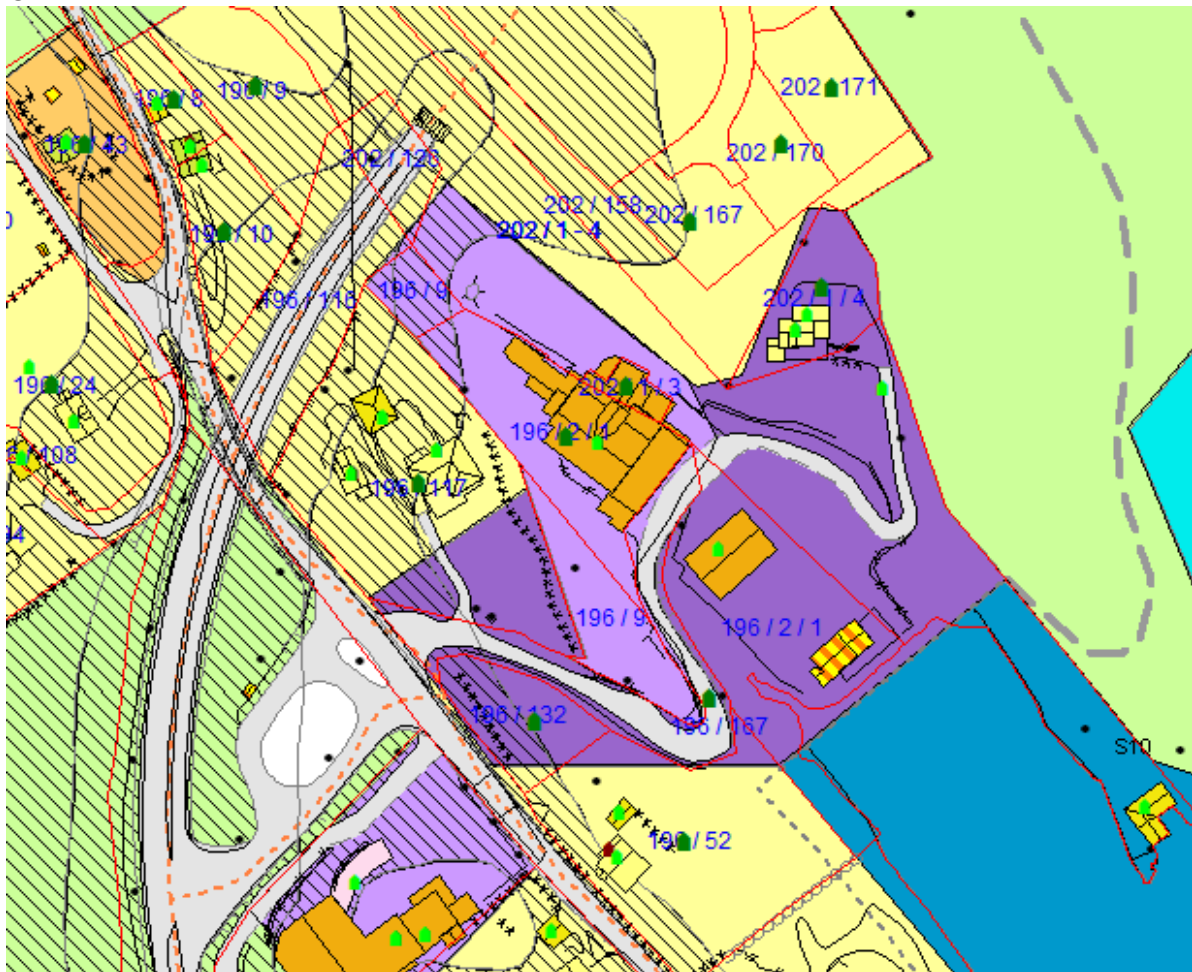
Ingen endring med tiltaket. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

Eigedomane er uregulert og ligg innafor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som næringsbebyggelse (kode 1300).

Kart/Foto

Oversiktskart KPA



KPA – Hillesvåg Ullvarefabrikk AS

Situasjonskart, datert 25.10.2018



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Hillesvåg Ullvarefabrikk ligger innenfor område som er definert som næringsbebyggelse i KPA. Søknaden gjelder et lite tilbygg på 65m² som er tett integrert i eksisterende fabrikk som er en stor bygning på ca 1000m². Tilbygget ligger på bakside/landside av eksisterende bygning og oppføres uten vesentlige terrenginngrep
At det på eiendommen ligger godt etablert næringsvirksomhet som har vært i drift i lang tid taler også for at det ikke skal være nødvendig å gjennomføre en reguleringsprosess

Ut ifra ovenfor nevnte punkt kan vi ikke se at det skal være nødvendig for tiltakshavar å utarbeide reguleringsplan for området.

Det kjem fram av søknaden at tiltaket vil betre arbeidsforholda og arbeidsmiljøet for dei tilsette på fabrikk.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre samtykke frå Arbeidstilsynet i vedtak datert 11.02.2019.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

I vår sak er eigedomen avsett til næringsføremål og nytast til dette føremålet. Omsøkte utbygging vil skje på eksisterande fabrikk og vil vere i tråd med dagens bruk av eigedomen.

Tilbygget vert plassert på bygningen si bakside/langside og kan førast opp utan vesentlege terrenginngrep. Eksisterande fabrikk har eit areal på ca. 1000m² og tilbygget er ein naudsynt utviding av fabrikk. Å byggje ut eksisterande med ei mindre tilbygg vert vurdert å vere innafor krava i KPA pkt. 2.23-2.32 og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved å føre opp tilbygg slik det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan og held seg innafor krava i KPA pkt. pkt. 2.23-2.32 , eigedomen nyttast til næringsføremål med ein veletablert fabrikk samt at tilbygget førast opp på baksida av eksisterande bygning som ikkje medfører vesentlege terrenginngrep. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i dette tilfellet. Fordelen er at tilbygget vil betre arbeidsforholda og arbeidsmiljøet for dei tilsette på fabrikk.

Administrasjonen vurderer at fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.10.2018. På situasjonsplanen er eksisterande bygning og tilbygg vist. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsløp.

Teikningane er målsett. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i 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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018003688&

