

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 22/236, FA - L4	14/4036

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
108/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.12.2014

GBNR 22/236 - Mjåtveit næringspark - Søknad om dispensasjon for midlertidig oppføring av lagerhall

Tiltakshavar Vassbakk og Stol AS

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak ett-trinns søknadsbehandling

Nabovarsel

Søknad om ansvarsrett

Kart, teikningar og bilete

Dispensasjonssøknad for oppsett av midlertidig bygning på gbnr 22/236

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 21.10.2014 har Vassbakk og Stol AS søkt om løyve til oppføring av midlertidig lagerhall ("rubbhall") på gbnr 22/236 i Mjåtveit næringspark. Lagerhallen er omsøkt med ein storleik på ca 375 m². Tiltaket samla sett inneber ei utnyttingsgrad på 10,9 % BYA.

Søknad om dispensasjon:

Vassbakk og Stol har i skriv dagsett 15.10.2014 opplyst følgjande om planlagt tiltak og grunnjevnaad for dispensasjon:

«Vassbakk og Stol AS er eier av nevnte grunn og har til hensikt å bygge ut tomten med permanente bygninger for bruk til egen næringsvirksomhet. I påvente av endelige utbyggingsplaner ønsker vi nå å sette opp en midlertidig lager/verkstedhall for å kunne nyttiggjøre oss av området.

Det er planlagt satt opp 1 stk. rubbhall med tilhørende konteinere og brakker. Rubbhall etableres på en støpt betongplate med oppsamlingsrenne. Foran rubbhallen er det planlagt støpt en betongplate med oppsamlingsrenne for bruk som spyleplass til maskiner og utstyr. Oppsamlingsrenner tilkoples oljeutskiller og overvann fra denne føres ut med grøft og kobles til eksisterende avløpssystem. De støpte platene med tilhørende oljeutskiller er tenkt vidare brukt ved oppføring av permanente bygninger på et senere tidspunkt.

Se for øvrig vedlagte tegning og bilder av hall samt skisse for plassering av disse.»

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan at det er motteke merknader.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt statlege eller regionale sektormyndene for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/regional utvikling for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er i *Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø* avsett til føremåla forretning/kontor/industri (arealplanid 12562009002) og er i detaljreguleringsplanen for området regulert til næring/industri/lager. Den omsøkte bruken (lagerhall) vil vere innanfor vedtekte arealføremål i både regulerings- og detaljreguleringsplan.

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 er det fast praksis at rubbhallar ikkje vert godkjent oppført permanent som fullverdige bygg. Kommunen vurderer 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 naboiegedomen 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.

For midlertidige tiltak under to månader, gjeld ikkje søknadsplikten, jf pbl § 20-3, annet ledd. Tiltak som skal stå mindre enn to år, kan omsøkast utan ansvarsrett, jf pbl § 20-2, bokstav (c).

Tiltakshavar har i denne saka søkt om tiltak med ansvarsrett, og kommunen legg difor til grunn at tiltaket skal ha lengre varigheit enn to år. Ut over dette er søknaden ikkje tidsavgrensa.

Vurdering av vilkåra for dispensasjon:

Problemstillinga i saka er om kommunen skal gje dispensasjon for løyve til *midlertidig* oppføring av lagerhall på gbnr 22/236, slik at verksemda kan nytte eigedomen i påvente av permanente bygg.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Pbl § 19-2, første ledd har følgjande ordlyd:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Dei to grunnvilkåra i pbl § 19-2 er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Innafor planområdet Mjåtveit næringspark har det vore ein klar ambisjon under planarbeidet å sikre gode arkitektoniske kvalitetar ved oppføring av bygg. Dette omsynet må vektast mot omsynet til næringsutviklinga i området og moglegheita for bedrifter til å etablere seg raskt og rimeleg på sine eigedomar i ein mellombels periode.

Administrasjonen meiner at kommunen ved ein kontrollert og styrt praksis ved mellombelse dispensasjonar kan oppnå ambisjonane i planen på sikt, samstundes som omsynet til næringsutviklinga i området vert ivareteke.

I denne saka har tiltakshavar opplyst at det er under utarbeiding planer for oppføring av permanente bygg. Deler av tiltaket (støypt betongsåle framfor midlertidig rubbhall) skal kunne nyttast vidare.

Ei mellombels dispensasjon for ein periode på tre år for lagerhallen vert på denne bakgrunn ikkje vurdert å vere vesentleg i strid med omsyna bak reguleringsføresegna pkt 1.4 (arkitektur, estetikk og kvalitet). Vidare finn administrasjonen at det er relevant å vektleggje tiltakshavar sitt ønskje om å kunne nyttiggjere seg tomte raskt til næringsdrift som ein fordel i høve til vilkåra for dispensasjon. Denne fordelan vert vurdert som større enn ulempene ved midlertidig dispensasjon frå estetikkkrava for ein periode på tre år.

Naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stillast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 mellombels dispensasjon i tre år frå Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø, jf reguleringsføresegna pkt 1.4, jf pbl §§ 29-1 og 29-2, for oppføring av lagerhall og plassering av konteinar og brakker på gbnr 22/236 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført 21.10.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

Utval for drift og utvikling - 108/2014**UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 mellombels dispensasjon i tre år frå Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit-Dalstø, jf reguleringsføresegna pkt 1.4, jf pbl §§ 29-1 og 29-2, for oppføring av lagerhall og plassering av konteinar og brakker på gbnr 22/236 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført 21.10.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»