

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
080/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.08.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/1193

Sakspapir - 85/10, 20, 21 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon - oppføring av industribygning med lager og kontor

Vedlegg:

85/10, 20, 21 søknad om dispensasjon med vedlegg
85-10-20-21 ortofoto 1-1000(286874)
85-10-20-21 ortofoto 1-5000(286875)
85-10-20-21 kommuneplan 1-1000(286877)
85-10-20-21 kommuneplan 1-5000(286876)
85-10 skråfoto(286881)
85-10-20-21 faresonekart 1-5000 (286920)
Kommuneplanføresegner gjeldande frå 21.02.2018 jf. HS-vedtak 014-18(286909)
Kommuneplanføresegn-11072018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Del 1:

Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av industribygg med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 04.06.2018.
- Det må utarbeidast reguleringsplan før eventuelle nye søknader om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Del 2:

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, til oppføring av industribygg med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Maksimum utnyttingsgrad er 30 % BYA.
- Det må utarbeidast reguleringsplan før eventuelle nye søknader om løyve til tiltak i strid

med gjeldande plan vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 080/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes

PL - vedtak:

"Del 1:

Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av industribygg med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 04.06.2018.
- Det må utarbeidast reguleringsplan før eventuelle nye søknader om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Del 2:

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, til oppføring av industribygg med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Maksimum utnyttingsgrad er 30 % BYA.
- Det må utarbeidast reguleringsplan før eventuelle nye søknader om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 85, bnr. 10, 20, 21, Fjellskålnes.

Tiltakshavar: Fjellskålnes eiendom AS, Fjellskålnesvegen 135, 5282 Lonevåg.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS, Hansdalsvegen 3, 5281 Valestrandfossen.

Søknaden motteke: 04.06.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av industribygning med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 22, Fjellskålnes.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, jf. gjeldande delegeringsvedtak.

Nabovarsel

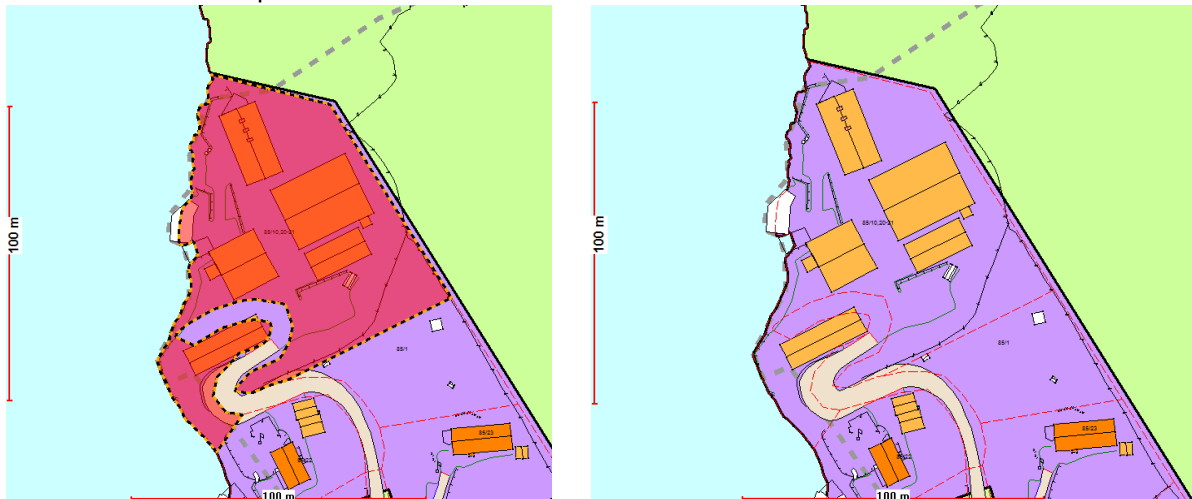
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

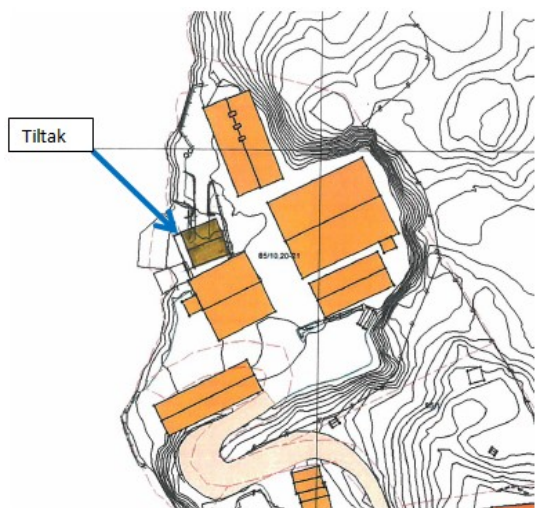
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring.

Utsnitt frå kommuneplankart:



Utsnitt frå motteken situasjon med merka tiltak:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Byggjegrense mot sjø

Tiltaket er ikkje i strid med kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel føresegn punkt 1.1 krav om reguleringsplan og punkt 1.4 utnyttingsgrad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Området er avsett til næring, det er eksisterande næringsverksemd på eigedommen og bedrifta har vore etablert på staden sidan 1936. Det er trong om nye kontor og personalrom. Nytt bygg er planlagt utført som ei fortetting mellom eksisterande bygningar og vil få ei form som er tilpassa kringliggjande bygg. 25 % BYA er ei låg utnyttingsgrad for næringseigedomar. Planlagt bygning legg til rette for at underetasje får stor fleksibilitet når det gjeld tilkomst for bil/truck og tilkomst til sjø via skyveportar. Regulering av området vil vere kostbart, krevjande og ein langvarig prosess.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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 samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dispensasjonssøknad

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel føresegn punkt 1.1 krav om reguleringsplan og punkt 1.4 utnyttingsgrad.

Osterøy heradsstyre har i vedtak av 21.02.2018 saksnr. 014/18 vedteke mindre endring av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.

Rådmannen legg endra føresegner vedteke 21.02.2018 saksnr. 014/18 til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 11-6, jf. § 1-5.

Tidlegare kommuneplanføresegn punkt 1.1 vart ved vedtaket 21.02.2018 saksnr. 014/18 flytta til punkt 1.2, og tidlegare kommuneplanføresegn punkt 1.4 vart flytta til punkt 1.5. Ordlyden i føresegn punkt 1.2, vedteke 21.02.2018 saksnr. 014/18, er endra frå tidlegare kommuneplanføresegn punkt 1.1. Kommunen legg til grunn at det ved motstrid skal den sist vedtekne føresegna leggjast til grunn, jf. plan- og bygningslova § 1-5. Kommunen vurderer at motteken søknad om dispensasjon dermed gjeld plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og utnyttingsgrad i punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 og 5, jf. kommuneplanføresegn vedteke 21.02.2018 saksnr. 014/18. Rådmannen vurderer at det går klårt fram av søknaden kva dispensasjonssøknaden gjeld, og finn ikkje grunn til å be om retta søknad, sjølv om det er synt til feil punkt i føresegnene som var gjeldande på søknadstidspunktet.

Kommunen har dessutan i vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18 vedteke mindre endring av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.

Kommuneplanføresegn punkt 1.2 og 1.5 er likelydande i vedtak av 21.02.2018 saksnr. 014/18 og vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18, og det er ikkje motstrid mellom føresegnene. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje har noko å seie om ein nyttar kommuneplanføresegna som vart vedteke 21.02.2018 eller 11.07.2018 ved handsaminga.

Reguleringskrav i kommuneplanføresegn punkt 1.2

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå reguleringskravet ved mindre utviding av eksisterande verksemd på bygd eigedom, med krav om utarbeiding av reguleringsplan før eventuelle nye tiltak.

Omsynet bak regelen er å sikra ei planlagt utvikling der det vert teke omsyn til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Plankravet skal mellom anna ta omsyn til fagleg medverking både frå offentlege styresmakter og frå innbyggjarane i kommunen.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å styre samfunnsplanlegginga, samfunnsutviklinga og arealstyringa i kommunen.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltaket kan verte realisert med ein gong, utan å måtte vente på utarbeiding av reguleringsplan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at eigedomen ikkje vert vurdert i samband med ein omfattande avgjerdsprosess med utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at eigedomen har vore nytta til industriverksemd frå 1936 og er bygd ut utan reguleringsplan. Det er til saman 5 ulike verkstadbygg/industribygg/lagerbygg av ulik storleik på eigedomen.

Utsnitt frå skråfoto:



Det er opplyst i søknaden at bruksareal (BRA) ny bygning er på til saman 276,8 m² og bygd areal (BYA) er på 118,0 m². Det er vidare opplyst i søknaden at underetasje vil få stor fleksibilitet når det gjeld tilkomst for bil/truck og tilkomst til sjø via skyveportar.

Rådmannen vurderer at ei betring av tilhøva for tilsette med nye personalrom, bad og kontor er positivt for verksemda. Eigedomen ligg i område som er definert som byggeområde næring, og nytt bygg er tilpassa dei andre bygningane på eigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis og at tiltaket gjeld ei eksisterande verksemd der delar av tiltaket skal nyttast til personalrom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er oppfylt.

Utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad i kommuneplan ved mindre utviding av eksisterande verksemd på bygd eigedom, med krav om utarbeiding av reguleringsplan før eventuelle nye tiltak.

Omsynet bak regelen er å sikra ei planlagt utvikling der det vert teke omsyn til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Plankravet skal mellom anna ta omsyn til fagleg medverking både frå offentlege styresmakter og frå innbyggjarane i kommunen.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å styre samfunnsplanlegginga, samfunnsutviklinga og arealstyringa i kommunen.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltaket kan verte realisert med ein gong, utan å måtte vente på utarbeiding av reguleringsplan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at eigedomen ikkje vert vurdert i samband med ein omfattande avgjerdsprosess med utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at kommunen har ein praksis med å gjev dispensasjon til auka utnyttingsgrad til om lag 30 % BYA. Rådmannen vurderer at dette òg kan gjerast i denne saka, men det vil vere krav om utarbeiding av reguleringsplan dersom eigedomen skal utbyggast meir. Rådmannen rår difor til at eigar av eigedomen planlegg oppstart av reguleringsplanarbeid i god tid før det vert aktuelt med vidare utvikling og utbygging. Rådmannen minner vidare om at dersom det av ein eller annan grunn vert trong om oppatt føring av bygningar, vil det vere krav om dispensasjon for kvar enkelt bygning, kvart enkelt tiltak osv. Det er difor betre å starte planarbeidet tidleg, enn å vere avhengig av ytterlegare dispensasjonsvurderingar ved seinare høve.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis og at tiltaket gjeld ei eksisterande verksemd der delar av tiltaket skal nyttast til personalrom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5 er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringskrav og utnyttingsgrad i gjeldande kommuneplanføresegn punkt 1.2 og 1.5.