

Osterøy kommune
Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: GBN 96/ 17

VÅR REF.: SEk/ 2020012

DATO: 18.03.2020

GBN 96/17. OPPFØRING AV PLASTHALL. REDEGJØRELSE TIL SØKNAD.

Tiltakshavar, Lonevåg Beslagfabrikk a/s, har engasjert Hansen & Eknes AS til å utarbeida søknad om oppføring av plasthall på ovannenvte eigedom.

TILTAKET

Plasthallen er om lag 21,0x12,0m, dvs om lag 252,0m² og er planlagt oppført på parkeringsplassen på eigen eigedom i nordvest.

Lonevåg Beslagfabrikk a/s brukar lokalitetane til produksjon av portar og dører og kundane har strenge leveransekrav. Grunna manglande lagringsplass i forhold til produksjonsmengda, er dei i dag nødt til å produsera varene dagen før dei skal sendast. Dette gjer dei svært utsette for leveransesvikt ved produksjonshindringar som uforutsette feil på maskiner, sjukdom o.l., noko som potensielt går ut over omdøme, sanksjonar og i verste fall bortfall av kontrakter.

Plasthallen har til hensikt å midlertidig betra lagringskapasiteten i påvente av at ein langt framskriden reguleringsplan kan godkjennast. Reguleringsarbeidet er på det næraste ferdigstilt i ft arealbruk, men det gjenstår avklaring på ei eller fleire motsegner. Det er difor uvvist når arbeidet kan ferdigstillast og ein må difor prøva å få etablert ei løysing som midlertidig kan avhjelpa situasjonen.

UTNYTTINGSGRAD

Kommuneplanens arealdel 2011-2023 og pkt 1.5 fastset at «...I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA...».

Infoland opplyser om ei tomtestorleik på 19.469,4m² og ingen BYA. Me har difor kontakta Helgesen Tekniske-bygg a/s som sist søkte om byggjearbeider på tomten. Saka frå 2017 omhandla eit tilbygg ut mot sjø i nordaust og BYA etter tilbygg er oppgitt til 4.559,60m².

Plasthallen er på 252,0m². Ny utnyttingsgrad vert som følgjer:

$$\% \text{ BYA} = \frac{4559,6\text{m}^2 + 252,0\text{m}^2}{19.469,4\text{m}^2} = 24,7\%$$

GJELDANDE REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan er under arbeid og arealbruken på eigedomen er på det næraste avgjort. Planen er ikkje godkjent.

GJELDANDE KOMMUNEPLAN

Kommuneplanens arealdel 2011-2023 med føresegner er vedtatt av Heradsstyret 21.02.2018. Kommunedelplanen for sjø og strandsone med føresegner er vedtatt av Heradsstyret same dato, men endra administrativt 24.06.2019.

Det ser ut som KPA og strandsoneplanen er i samsvar.

FORHOLDET MELLOM ULIKE PLANAR

Kommuneplanens arealdel 2011-2023 med føresegner er gjeldande.

VURDERING I FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN MED FØRESEGNER

GENERELT

Plasthallen er planlagt oppført slik at adkomst for ulike interesser er ivaretatt og parkeringsbehovet for ansatte vert tilfredsstilt. I eksisterande bygg nord for planlagt tiltak, ligg brannstasjonen i Fotlandsvåg. I nordaust må ein oppretthalda adkomst til bygg på GBN 96/ 15. Parkeringsplassane er fordelt på eigen eigedom.

Plasthallen må difor plasserast som vist i vedlagte situasjonsplan.

FØRESEGNER I KOMMUNEPLANEN

Pkt 1.2 «...alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova (PBI) kapt. 20 og 30 og frådeling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan...».

- Det er søkt om dispensasjon frå punkt 1.2, ref vedlegg B1

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN

Tiltaket er planlagt på arealer avsett til næringsformål, men kjem delvis inn på arealer avsett til LNFR-formål.

- Det er søkt om dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen, ref vedlegg B1

Kommuneplanen har ikkje oppgitt byggjegranser mot sjø. Det er difor byggjeforbudet i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag (§ 1-8 i Plan- og bygningslova) som er gjeldande.

- Det er søkt om dispensasjon frå byggjeforbudet, ref vedlegg B1

Kommuneplanen har ikkje oppgitt byggjegranser mot veg. Det er difor Veglova som er gjeldande og langs fylkesveg er byggjegransa angitt til 50 meter frå senterline veg.

- Det er søkt om dispensasjon frå byggjegransa, ref vedlegg B1

Søknad om dispensasjon frå byggjegransa langs fylkesveg er sendt til Vestland Fylkeskommune 02.03.2020. Dei har fire veker handsamingsfrist og deira svar vert ettersendt Osterøy kommune

NABOVARSLING

Liste over rørte naboar er vedlagt søknaden. Me har ikkje lukkast med å få fatt i kontaktperson for GBN 96/ 15 *Fotlandsvåg Interessentskapet*. Fotlandsvåg Interessentskap er ikkje registert i Brønnøysundregistra og verken Osterøy kommune eller andre me har vore i kontakt med, veit kor me skal henvenda oss.

Byggesaksforskriften § 5-2 Varsel til naboer og gjenboere opnar for at nabovarsling kan utelatast. Under *Innledninga til veiledning §5-2* er det oppgitt at:

«I tillegg kan varsling unnlates når grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Ved en slik bestemmelse unngås at det begås saksbehandlingsfeil når varsel unnlates fordi en ikke finner fram til en nabo eller gjenboer.»

Etter vårt syn har me forsøkt å få finna eigar (eigar sin representant) utover kravet i *Byggesaksforskriften* og varsling til nevnte nabo kan utelatast.

For øvrig er tiltaket er nabovarsla i ht vedlagt nabovarslingsliste. Det er ikkje mottatt merknader til varselet.

OPPSUMMERING

Lonevåg Beslagfabrikk a/s opplever prekær plassmangel. Plasthallen vil avhjelpa situasjonen midlertidig og er heilt naudsynt for å klara forpliktingane mot kundane.

Plasthallen er i strid med gjeldande planar og lovverk, men i tråd med arealdisponeringa i langt framskriden reguleringsplan. Me viser til vedlegg B1 for ytterlegare utgreiing.

Ein har arbeida med reguleringsplanen i mange år og arealdisponeringa i planen er på det næraste ferdigstilt. Det gjenstår imidlertid ei eller fleire motsegner som ein ikkje veit når vil løysa seg. Plan- og bygningslova defininerer midlertidig som inntil to år. Plasthallen vert av tiltakshavar rekna som eit midlertidig tiltak, men den kan verta ståande i meir enn to år. Årsaka er at ein ikkje veit når reguleringsplanen kan verta vedteken. Etter vedtatt reguleringsplan startar prosessen med planlegging, prosjektering, byggjesøknader og gjennomføring av byggjearbeider. Eit permanent bygg er difor ikkje realistisk innanfor eit midlertidig tidsrom i ht Plan- og bygningslova.

På bakgrunn av framlagte planar vonar me at Osterøy kommune kan godkjenna tiltaket, slik at verksemda kan klara sine forpliktingar på kort sikt.

Med venleg helsing
Hansen & Eknes AS



Stig Eknes

Dagleg leiar

Tlf.: 908 54 429

Epost: stig@hansen-eknes.no