

Osterøy kommune
Teknisk forvaltning
Geiteryggen 8
5282 Lonevåg

Bergen 06.05.2020

Sak nr. 20/533 – 20/8275
Klage av vedtak datert 24.04.2020

Valestrandsvegen 65, 5251 Valestrandsfossen
Gnr 4, bnr 15

Tiltakshaver: J. Tangerås Murerservice AS.
Ansvarlig søker: Forum Arkitekter AS

Tiltakshaver ønsker å klage på vedtak om å ikke gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§11-6, 11-7 nr. 5, bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til eksisterende bygg og øket utnyttingsgrad på gnr. 4, bnr. 15 jfr. Plan- og bygningsloven §19-2.

Gnr 4, bnr 15 ligger i arealformål LNF i kommunedelplanens arealdel. Det har vært drevet industrivirksomhet på eiendommen siden 1940, da som skifabrikk. J. Tangerås Murerservice har etter overtagelse av fabrikk hatt området som lager, deponi, kontor, garderober og verksted for sin virksomhet. Det er mye kostbart utstyr og kjøretøy som er stasjonert på området. For å rydde opp i en del utendørsaktivitet og beskyttet dyre kjøretøy ønsker tiltakshaver å oppføre et tilbygg til eksisterende verksted i form av en garasje på 218m². Dette tilbygget vil være et kjærkommet tilskudd til virksomheten og gi de ansatte bedre arbeidsforhold.

Plan- og bygningslov §11-7 nr. 5b)

gir også mulighet for areal for spredt næringsbebyggelse i LNF område. Gnr 4, bnr 15 må kunne defineres som spredt næringsbebyggelse i LNF område. En garasje på allerede eksisterende opparbeidet uteområde for virksomheten, vil etter vår oppfatning ikke øke arealet for næringsvirksomhet da parkeringsarealet også inngår i dette.

Plan- og bygningsloven §19-2

Kommunen kan gi dispensasjon fra arealformålet dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Arealet har i lang tid, siden 1940 vært benyttet til industriformål. Dagens virksomhet benytter eiendommen til lagring av kjøretøy og utstyr. Selv om området er definert som LNF område har ikke landbruk vært utført på denne eiendommen på mange tiår. Her er det industri som har vært næringen. Dispensasjon fra LNF område for denne eiendommen vil ikke endre realitetene for denne tomten. Det vil uansett være næringsvirksomhet her.

Intensjonen med planen og realitetene for gnr 4, bnr 15 blir etter vår mening ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra arealkravet i kommunedelplanen.

Det står videre i PBL §19-2

Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

En tørr og fin garasje vil i aller høyeste grad bedre forholdene til de ansatte når det gjelder lagring og vedlikehold av utstyr. I dag foretas dette utendørs og HMS faktorene er lite tilfredsstillende. Det er heller ikke fast underlag på tomten, der regn og søle skaper dårlige arbeidsvilkår ved drift og vedlikehold av utstyr. Kostbart utstyr og kjøretøy vil også bli bedre ivaretatt ved lagring innomhus.

Plan- og bygningslov §11-9, nr. 5 – utnyttelsesgrad.

Deler av arealet som i dag benyttes til parkering/lager vil bli erstattet av garasje. BYA %TU vil ikke øke da parkeringsarealet er medtatt i utregningen av utnyttelsesgrad. (se oppsettet i opprinnelig søknad).

Vi mener det ikke er behov for dispensasjon av øket areal basert på dagens virksomhet og dagens BYA %TU.

Vi mener vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og øket utnyttelsesgrad på gnr 4, bnr 15, må endres til et positivt vedtak og gi tiltakshaver rett til å utvikle sin virksomhet på gnr 4, bnr 15.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS

Sign.

Steinar Barmen
partner, daglig leder
siv ark MNAL