

OSTERØY KOMMUNE
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

B-1

ANGÅENDE PROSJEKT: 5169 – LOFOTHALLEN, TILBYGG

DATO: 20.04.2020

SØKNAD OM DISPENSASJON

I forbindelse med planering og flytting av eksisterende Rubbhall på Gbnr 31/33 søkes det dispensasjon for arealformål i reguleringsplanen og Vegloven § 29 om avstand til kommunal veg.

Bakgrunn

Det søkes om planering av areal på om lag 320m² og flytting av eksisterende Rubbhall på Gbnr 31/33. Se vedlagte tegninger.

Arealformål

Det søkes dispensasjon fra arealformål <parkbelte industristrøk>, da planering og flytting av Rubbhall søkes innenfor dette arealformålet.

Begrunnelse

Planeringen omfatter et areal på om lag 320m². Dette utgjør en forholdsvis liten del av et parkbelte på 6.300m². Tilbygget ligger ikke midt inne i parkbeltet, men i grensen mellom areal for parkbelte og areal for kontor/industri. En dispensasjon her blir i praksis en justering av avgrensingen mellom areal for parkbelte og kontor/industri.

Parkbeltets funksjon vurderes i hovedsak å være en buffersone mellom regulert industriareal og tilgrensende LNF-areal. Det vil opprettholdes en buffersone med parkbelte mellom planert areal og tilgrensende LNF-areal mot øst. Området for parkbeltet er del av område regulert til industriformål i Kommuneplanens arealdel. Tiltaket berører dermed ikke regulert LNF-areal.

Regulerte parkbelter og regulert utnyttelsesgrad i reguleringsplanen er med til å sikre en kontrollert fortetning av bebyggelsen her. Tiltaket er innenfor regulert utnyttelsesgrad for K/I3 med god margin. At tiltaket ligger i regulert areal for parkbelte kommer ikke i konflikt med intensjonen om grad av utnytting her. Tiltaket vil ikke være til sjenanse her da tilgrensende teiger ikke er bebygget og tiltaket ligger skjult av vegetasjon og terreng mot sør og øst.

Tiltaket vil gi en bedre og mer effektiv benyttelse av området her. Flytting av eksisterende Rubbhall bidrar til at denne kan benyttes videre og ikke må demonteres/rives. Dette bidrar igjen til bedre lagringskapasitet for bedriften.

Konklusjon

- Hensynene arealformål <parkbelte industristrøk> skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene.

Avstand, kommunal veg

Etter flytting ligger Rubbhallen 6,6 meter fra senter Hovdavegen. Planeringen ligger langsetter Hovdavegen, 3,2 meter fra senter vei. Det søkes dispensasjon fra Vegloven § 29 om avstand til kommunal veg.

Begrunnelse

Planering søkes på nivå med eksisterende veg og vil ikke komme i konflikt med siktsoner, tilkomst, vedlikehold, el. her.

Eksisterende bebyggelse ligger i dag tett opp mot Hovdavegen og ny plassering av Rubbhall vil ikke ligge nærmere vegkant/senter veg enn eksisterende bebyggelse. Vegen her er en forholdsvis lite trafikkert tilkomstveg uten gjennomkjøring.

Ved plassering av Rubbhall vil terrenget planeres og eksisterende vegetasjon fjernes. Tiltaket vil derfor ikke medføre vesentlige endringer i mht. sikt langs Hovdavegen. Tiltaket medfører heller ingen vesentlige endringer mht. plass til brøyting/vedlikehold av vegen, da eksisterende terreng og vegetasjon fjernes ved oppføring av tiltaket. Sikten nærmest vegen her vil forbedres da terreng og masser her vil fjernes.

Plassering av Rubbhall er et lite og lett reversibelt tiltak og kommer derfor ikke i konflikt med evt. fremtidig behov for utvidelse av vegen.

Tiltaket inneholder ikke rom for varig opphold eller annen støyfølsom bebyggelse som kan generes av støy fra vegen.

Tiltaket vil gi en bedre og mer effektiv benyttelse av området her. Flytting av eksisterende Rubbhall bidrar til at denne kan benyttes videre og ikke må demonteres/rives. Dette bidrar igjen til bedre lagringskapasitet for bedriften.

Konklusjon

- Hensynene avstandskravet til kommunal veg skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene.

Pbl. § 29-4

Planering søkes utført inn mot grense til Gbnr 0/0. Gbnr 0/0 er vegareal for Hovdavegen. Hovdavegen er kommunal veg, men Gbnr 0/0 står ikke oppført med eier i matrikkelen. Gbnr 0/0 her er ubebygget veiareal. For redegjørelse for dispensasjon/fritak for avstand til grense her, viser vi til redegjørelse for avstand til kommunal veg som beskrevet over.

Hensyn som lys/luft mellom eiendommer, risiko for brannspredning mellom bygg og mulighet for fremtidig utnyttelse av tomt, vurderes ikke berørt da tilgrensende eiendom er kommunalt veiareal uten øvrig bebyggelse.

Med vennlig hilsen

Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

Tlf: 986 53 144

E-Post : jakob.aglen@htb.no