

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	20.04.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/468

4/15 - Hauge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til lagerbygning - garasje

Vedlegg:

4-15 Dispensasjonssøknad

4-15 Søknad

4-15 Kart og teikningar

4-15 kommuneplan 1-1000

4-15 kommuneplan 1-5000

4-15 ortofoto 1-1000

4-15 ortofoto 1-5000

Uttale - dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 4/15 Hauge dispensasjon

4/15 - Valestrandsvegen 65 - korreksjon til søknad om tiltak

5175-opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer_uten-beregninger-2020, rev 1

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Parsellen er oppretta 7 april 1945 men vart truleg bebygd allereie i 1937. Tomta har samanhengande vore nytta til næringsverksemd sidan oppføringa av bygget. Bygget har aldri vore nytta til andre føremål enn næringsverksemd, og det er såleis ikkje trong for reguleringsendring for bruken av bygget. I og med at tomta har vore nytta som næringsføremål i meir enn 80 år, skulle den difor vore lagt inn i områdeplanen som næring og ikkje LNF føremål. Det vert lagt til grunn at dette er ein administrativ glipp i samband med tidlegare planarbeid i kommunen. Det er såleis ikkje noko grunn til å seie nei til dispensasjonen slik den ligg føre.

BYA vert jamfør korrigert søknad samla sett under kommunen sine vedtekne mål i planen og kan difor godkjennast.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon større enn ulempene.

Plan- og kommunalteknisk utval - 038/22

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg:

""Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Parsellen er oppretta 7 april 1945 men vart truleg bebygd allereie i 1937. Tomta har samanhengande vore nytta til næringsverksemd sidan oppføringa av bygget. Bygget har aldri vore nytta til andre føremål enn næringsverksemd, og det er såleis ikkje trong for reguleringsendring for bruken av bygget. I og med at tomta har vore nytta som næringsføremål i meir enn 80 år, skulle den difor vore lagt inn i områdeplanen som næring og ikkje LNF føremål. Det vert lagt til grunn at dette er ein administrativ glipp i samband med tidlegare planarbeid i kommunen. Det er såleis ikkje noko grunn til å seie nei til dispensasjonen slik den ligg føre.

BYA vert jamfør korrigert søknad samla sett under kommunen sine vedtekne mål i planen og kan difor godkjennast.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon større enn ulempene."

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg	-	Fall, 1 røyst (MDG)
Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg	-	Vedteke, 4 røyster

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg til lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Parsellen er oppretta 7 april 1945 men vart truleg bebygd allereie i 1937. Tomta har samanhengande vore nytta til næringsverksemd sidan oppføringa av bygget. Bygget har aldri vore nytta til andre føremål enn næringsverksemd, og det er såleis ikkje trong for reguleringsendring for bruken av bygget. I og med at tomta har vore nytta som næringsføremål i meir enn 80 år, skulle den difor vore lagt inn i områdeplanen som næring og ikkje LNF føremål. Det vert lagt til grunn at dette er ein administrativ glipp i samband med tidlegare planarbeid i kommunen. Det er såleis ikkje noko grunn til å seie nei til dispensasjonen slik den ligg føre.

BYA vert jamfør korrigert søknad samla sett under kommunen sine vedtekne mål i planen og kan difor godkjennast.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 4 bnr. 15 Hauge.

Tiltakshavar: J Tangerås murerservice AS.

Ansvarleg søkjar: Forum arkitekter AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 04.02.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen og utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg til eksisterande lagerbygning på gnr. 4 bnr. 15. Det er i søknaden opplyst at tilbygget skal nyttast til garasje for anleggsmaskiner.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen og utnyttingsgrad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna tomta har vore nytta som verkstad og lager i lang tid. Frå 1937 var det skifabrikk i bygningen og i dag er det base for anleggsverksemda til J Tangerås murerservice AS. Tomta er lager/oppstillingsplass for køyretøy og utstyr. Det er viktig at noko av det kostbare utstyret kan plasserast innomhus, då dette bidreg til betre drift og økonomi på utstyrssida. Oppføring av garasje endrar ikkje så mykje på dagens bruk av tomta, det vil heller bidra til å rydde opp og betre tilhøva. Dagens areal som vert nytta til utstyre vert minka ved å flytte det innomhus. Auka utnyttingsgrad gjeld parkeringsareal, då bygningane berre vil utgjere 17 % BYA

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i e-post av 14.03.2022 kome med uttale til dispensasjonssøknaden. Det er i uttalen synt til at næringsverksemd ikkje er i samsvar med LNF-føremålet. Service og vedlikehald av anleggsmaskiner kan mellom anna føre til uheldig støy for bebuarar i nærleiken og auke tyngre trafikk på staden. Kommunen må vurderer om tiltakets storleik samla vert så stort og omfattande at ein må krevje reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-1, 2. ledd. Dette gjeld særleg for å sikre at naudsynte planomsyn vert ivaretekne då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna planar. Statsforvaltaren rår til at kommunen vurderer om arealet bør setjast av til næringsverksemd i den pågåande rulleringa av kommuneplanen.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Veglova

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå veglova. Søknaden ligg til handsaming hjå Vestland fylkeskommune.

VURDERING

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med gjeldande planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsyna bak reglane om utbyggingsvolum er mellom anna å sikre medverknad og ein open og føreseieleg prosess der det mellom anna vert lagt vekt på langsiktige løysingar. Vidare skal konsekvensar for miljø og samfunn utgreiast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre tiltak på bygd eigedom. Mindre tiltak er mellom anna oppføring av tilbygg på inntil 50 m².

Rådmannen legg opplysningane i søknaden til grunn for handsaminga. Der er det mellom anna opplyst at eksisterande bygg har eit bygd areal (BYA) på 415 m². Det omsøkte tilbygget har eit bygd areal (BYA) på 218 m² og samla bygd areal (BYA), dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket, vil for bygningsmassen verte 633 m². Utvendig parkeringsareal vil etter bygginga vere på 947 m². Totalsum BYA er 1580 m² og utrekna grad av utnytting er 42,2 % BYA.

Fordeelar med eit dispensasjonsløyve vil mellom anna vere at eksisterande bedrift får utvide verksemda si utan å først utarbeide ein reguleringsplan eller flytte til eit regulert område. Eigedomen kan verte meir ryddig, og ein slepp lagring av mykje av utstyret ute.

Ulemper med eit dispensasjonsløyve vil mellom anna vere at utvidinga av eksisterande verksemd skjer utan medverknad, konsekvensar for miljø og samfunn vert ikkje skildra, og alternative og langsiktige løysingar vert ikkje vurdert.

Rådmannen legg til grunn at utgangspunktet er at verksemdar må etablere seg og eventuelt utvide verksemda i samsvar med gjeldande kommuneplan og reguleringsplan. Det er i søknaden opplyst at det framleis vil vere eit utvendig parkeringsareal på 947 m², og det vert difor lagt til grunn at mykje utstyr framleis vil verte lagra ute.

Det er krav om fleire dispensasjonar for å gjennomføre tiltaket, og rådmannen vurderer at kommunen difor bør vere restriktiv med å tillate vidare utvikling utan utarbeiding av reguleringsplan. Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at bygningen har vore skifabrikk og i dag vert nytta til lager/oppstillingsplass for køyretøy og utstyr. Kommunen kan ikkje sjå at det er søkt om bruksendring av eksisterande bygning frå skifabrikk til lager/oppstillingsplass for køyretøy og utstyr.

Når det gjeld tidlegare oppført tilbygg er det på teikningane skrive at bygningen skal nyttast til garasje, og i søknaden skrive at bruken skal vere lagerhall/garasje med bygningstypekode 231 lagerhall.

I denne søknaden er det på teikningane skrive at nytt tilbygg skal nyttast til garasje, og i søknaden er det skrive at bruken skal vere garasje med bygningstypekode 231 lagerhall. I dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at tiltakshavar vil få ein enklare kvardag med service og vedlikehald på anleggsmaskiner. Rådmannen legg dermed til grunn at det er meint å utføre vedlikehald på anleggsmaskiner medan dei står inne i garasjen.

For prosent bygd areal %-BYA skal prosenten fastsetjast i heile tal, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-3. Det er ikkje mogeleg å runde av utrekninga ved maksimum 25 % BYA frå til dømes 25,2 % BYA. Rådmannen legg difor til grunn at når det i søknaden er søkt om auka utnyttingsgrad til 42 % BYA og det i søknadsskjemaet er opplyst at utrekna grad av utnytting er 42,2 % BYA, vil utgangspunktet vere at kommunen skal vurdere om det kan gjevast dispensasjon til maksimum utnyttingsgrad på 43 % BYA.

Når det gjeld grad av utnytting er det i kommuneplanføresegn punkt 1.5 fastsett at i område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25 % BYA.

Rådmannen legg til grunn at maksimum utnyttingsgrad i utgangspunktet gjeld for byggeområde. Vidare har kommunen praktisert regelen slik at dersom det er eller vert godkjent oppført tiltak på frådelt tomter i strid med gjeldande arealføremål, og det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad, skal maksimum utnyttingsgrad vere 25 % BYA. Ved dispensasjonsløyve til oppføring av nye tiltak på frådelt tomter i LNF-område vil dermed maksimum utnyttingsgrad vere 25 % BYA.

Utgangspunktet for å setje maksimum utnyttingsgrad i uregulerte område til 25 % BYA er mellom anna å sikra at det vert utarbeidd reguleringsplanar for dei områda ein ynskjer høgare utnyttingsgrad. Det er vidare viktig for å ivareta dei ulike interessene kommunen skal samordne i planprosessen. Grad av utnytting skal setje føringar og avklare til dømes innverknad på området, omgjevnadene, infrastruktur, kommunaltekniske anlegg, universell utforming, naboar, bygningsvolum, høgder, fjernverknad, landskap, kvalitet, arbeidsmiljø, estetikk, plassering, uteareal, med vidare.

Rådmannen legg til grunn at det finst fleire regulerte næringsområde i kommunen med ledig kapasitet. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje er naudsynt å nytte areal i LNF-område til næringsareal. Service og vedlikehald av anleggsmaskiner kan mellom anna føre til uheldig støy for bebuarar i nærleiken og auke tyngre trafikk på staden. Storleiken på tiltaket vil samla verte så stort og omfattande at det vil vere krav om reguleringsplan før eventuell vidare utbygging og utvikling av eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 12-1, 2. ledd. Dette gjeld særleg for å sikre at naudsynte planomsyn vert ivaretekne då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna planar.

I planarbeidet skal det gjerast avvegingar i høve til både privat og samfunnsmessig økonomi, og om planen kan gjennomførast. Planlegging skal leggje til rette for eit dynamisk og konkurransedyktig næringsliv, og bidra til at trong om bustader, næringsareal og andre viktige sosiale oppgåver vert dekkja. Det skal samtidig ivareta viktige miljøomsyn og bidra til at interessekonfliktane som knytter seg til arealbruk og arealknappheit kan løysast ut frå breie og langsiktige avvegingar. Arealplanane er avgjerande for korleis ein eigedom kan utnyttast, og vil dermed ha innverknad på eigedomsverdien. Ved å fastsetje utnyttingsgrad i plan vil kommunen kunne avvege dei ulike omsyna. Vurderingane vil vere meir overordna på kommuneplannivå enn i reguleringsplan der eit konkret areal vert vurdert. Lokale trafikktilhøve, nærleik til sentra, omsyn til form og topografi i området, lokalklima, lystilhøve, landskap og omsyn til naboar kan vere avgjerande for kva grad av utnytting som eignar seg. Rammene for utnytting bør difor fastsetjast gjennom kvalifiserte studiar av dei tilhøva området har og korleis området som heilheit vert disponert.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det for næringsareal er krav om utarbeiding av reguleringsplan og at utvikling av næringsområde må skje i samband med ein planprosess og i samsvar med overordna plan. Eigedomen ligg i arealdelen i kommuneplanen i LNF-område, og tidlegare innspel til kommunedelplan Hauge har ikkje ført til endring av planføreområdet. Kommunen har i ein planprosess teke stilling til bruken av arealet, og kome fram til at det ikkje skal opnast for vidareutvikling av eigedomen som næringsareal. Eksisterande bruk kan halde fram, men det skal ikkje leggjast til rette for ei utviding av bruken. Kommunen kan i samband med rullering av kommuneplanen eventuelt på ny ta stilling til om arealet skal setjast av til næringsverksemd eller ikkje.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt. Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett. Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Folkehelse

Eventuell støy frå eigedomen kan føre til ulemper for folk som bur i området, dette omfattar privatbustader, omsorgsbustader og Osterøytunet.

Miljø

Eventuell service og vedlikehald av anleggsmaskiner stiller krav til miljøomsyn og ureiningslova med forskrifter gjeld.

Arbeidsmiljøet skal vere tilfredsstillande og Arbeidstilsynet skal ha saka til handsaming.

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.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealføreområdet i kommuneplanen og utnyttingsgrad til oppføring av nytt tilbygg på gnr. 4 bnr. 15.