

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.04.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/533

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

Vedlegg:

4/15 - Hauge - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg lager/garasje
Tilleggsdokumentasjon
Valestrandsvegen 65,_ Plan 1.etasje og typisk snitt,_Eks situasjon_A101
Valestrandsvegen 65,_ Situasjonsplan_EKS_3001
Valestrandsvegen 65,_ Situasjonsplan_Ny_3002
Valestrandsvegen 65,_ Plan 1.etasje og typisk snitt,_Ny situasjon_A111
Vedlegg E - Teikningar
4-15 situasjonskart - 1-1000
4-15 ortofoto - 1-1000
4-15 ortofoto - 1-5000
4-15 plan - 1-1000
4-15 plan - 1-5000

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 eksisterande bygg og auka utnyttingsgrad 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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 028/20

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 eksisterande bygg og auka utnyttingsgrad 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 ikkje vesentleg tilsidesett.

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Bygget har vore brukt til næring i alle år, og me kan difor ikkje sjå problema med å gje løyvet.

Miljømessig vil det være ein stor gevinst med å få lagra meir maskiner og utstyr under tak."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	4 røyser (1H,1AP,1SP,1MDG)
Alf Terje Mortensen sitt framlegg	-	1 røyst (1FRP)

PL - 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 eksisterande bygg og auka utnyttingsgrad 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."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 4, bnr. 15, Hauge.

Tiltakshavar: J Tangerås murerservice AS.

Ansvarleg søkjar: Forum arkitekter AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande bygg på gnr. 4, bnr. 15.

Bygningstypekode er opplyst å vere 231 lagerhall.

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 LNF-område.

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealbruk i arealdelen i kommuneplanen, jf.

plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a. I tillegg er det motteke søknad om dispensasjon for auka utnyttingsgrad til 42 % BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tomta har vore nytta som verkstad lager i lang tid. Lokalet husa tidlegare ein skifabrikk og dagens eigar har base for anleggsverksemda J Tangerås murerservice AS. Tomta er lager/oppstillingsplass for køyretøy og utstyr. Fordelane for tiltakshavar er store for å få noko av det kostbare utstyret innomhus. Dette bidreg til betre drift og økonomi på utstyrssida. Ein garasje endrar ikkje så mykje på dagens bruk av tomta, men vil heller bidra til å rydde opp og betre tilhøva. Dagens industriareal vert ikkje utvida. Store delar av tomta vert nytta til parkering, noko som gjev stort utslag på utnyttingsgrada av tomta.

Kommunen syner elles til mottekne dispensasjonssøknader.

Uttale

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

Veglova

Kommunen har motteke informasjon om at søknad om dispensasjon frå byggegrense langs fylkesveg er sendt elektronisk til 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 føresegna 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 tilbygg på inntil 50 m².

Rådmannen legg til grunn at eksisterande bygg har bygd areal (BYA) 197 m² og tilbygg har bygd areal (BYA) 218 m², jf. motteken søknad. Rådmannen vurderer at det ikkje føreligg forvaltningspraksis for å gje dispensasjon til tiltak med denne storleiken, og som meir enn doblar eksisterande bygd areal.

Fordelar med eit dispensasjonsløyve vil mellom anna vere at eksisterande bedrift får utvide verksemda si utan å først utarbeide ein reguleringsplan. 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 verksemdar må etablere seg og eventuelt utvide verksemda i samsvar med gjeldande kommuneplan og reguleringsplan. Det er framleis sett av eit utvendig parkeringsareal på 1165 m², og mykje utstyr vil framleis verte lagra ute.

Det er krav om fleire dispensasjonar for å gjennomføre tiltaket, og rådmannen vurderer at kommunen dermed 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.

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.

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 planføremålet. 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 leggast til rette for ei utviding av bruken.

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.

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 til oppføring av tilbygg til eksisterande bygg og auka utnyttingsgrad på gnr. 4 bnr. 15.