

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	03.06.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/533

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

Vedlegg:

4/15 - Hauge - klage på vedtak

Klage på vedtak - dispensasjon for oppføring av tilbygg på gnr 4, bnr 15, Hauge

4-15 Sakspapir - vedtak dispensasjonssøknad

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:

"Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.04.2020 saksnr. 028/20 vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 053/20

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før handsaminga i møtet.

Ellinor Birkeland, FRP, gjorde på vegner av FRP, AP og SP slikt framlegg: "Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.04.2020 saksnr. 028/20 vert endra. Klagen vert teke til fylgje. 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.

Grunngjevinga er fordelane er klart større enn ulempene, då det allereie har vore næringsverksemd på eigedomen sidan 1937, det er ingen innvendingar frå naboar. Det er dessutan eit mindre tiltak utan vatn eller avløp, det krev ikkje endra avkøyring, og det er allereie blanding av næring- og

bustadareal på begge sider av vegen. Bruken vil ikkje medføre negative konsekvensar for tilgrensande LNF-område, og det området der det skal byggjast på er allereie nytta til utandørs lagring av utstyr, og tiltaket vil difor ikkje medføre ytterlegare nedbygging av LNF-areal."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg	-	2 røyster (1H,1MDG)
Fellesframlegg FRP, AP og SP	-	3 røyster (1FRP,1AP,1SP)

PL - vedtak:

"Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.04.2020 saksnr. 028/20 vert endra. Klagen vert teke til fylgje. 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.

Grunngjevinga er at fordelane er klart større enn ulempene, då det allereie har vore næringsverksemd på eigedomen sidan 1937, det er ingen innvendingar frå naboar. Det er dessutan eit mindre tiltak utan vatn eller avløp, det krev ikkje endra avkøyring, og det er allereie blanding av næring- og bustadareal på begge sider av vegen. Bruken vil ikkje medføre negative konsekvensar for tilgrensande LNF-område, og det området der det skal byggjast på er allereie nytta til utandørs lagring av utstyr, og tiltaket vil difor ikkje medføre ytterlegare nedbygging av LNF-areal."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

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

Tiltakshavar: J Tangerås murerservice AS.

Ansvarleg søkjar: Forum arkitekter AS.

Klagar: Forum arkitekter AS.

Klage motteke: 07.05.2020.

Saka gjeld

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

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 22.04.2020 saksnr. 028/20 og gjorde fylgjande 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."

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.

Klage

Kommunen har motteke klage på vedtak av 22.04.2020 saksnr. 028/20 frå ansvarleg søkjar.

Det er i klagen mellom anna synt til at det har vore industriverksemd på eigedomen sidan 1940, då som skifabrikk. Tiltakshavar har etter at han overtok fabrikk hatt området som lager, deponi, kontor, garderober og verkstad for verksemda si. Det er mykje kostbart utstyr og køyretøy som er stasjonert på området. For å rydde opp i ein del utandørs aktivitet og verne dyre køyretøy ynskjer tiltakshavar å oppføre eit tilbygg til eksisterande verkstad i form av ein garasje på 218 m². Dette tilbygget vil mellom anna gje dei tilsette betre arbeidstilhøve.

Det er synt til at plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav b tillèt spreidd næring i LNF-område, og at eigedomen må kunne definerast innanfor dette.

Kommunen kan gje dispensasjon frå arealføremålet dersom omsyna bak regelen det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg tilsidesett, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Dispensasjon vil ikkje endra realitetane for tomte, og det vil uansett vere næringsverksemd. Ved å betre tilhøve til dei tilsette, vil konsekvensane for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge auke, og dette skal det leggjast vekt på ved vurdering av plan- og bygningslova § 19-2.

Klagar meiner vidare at utnyttinga av eigedomen ikkje vil auke, sidan parkeringsarealet er rekna med i utrekninga av utnyttingsgrad, og det er dermed ikkje trong om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.

Rådmannen syner elles til klage motteke 07.05.2020.

Vurdering

Plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 bokstav b

Det er i klagen mellom anna synt til at gnr. 4 bnr. 15 ligg innanfor areal som kan definerast som spreidd næring i LNF-område.

Rådmannen legg til grunn at det er Osterøy heradsstyre som vedtek kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-15, 1. ledd, 1. punktum. Rettsverknader av heradsstyret sitt vedtak fører til at heradsstyret sitt vedtak er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 1-6, jf. plan- og bygningslova § 11-6, 1. ledd, 1. punktum.

I gjeldande arealdel i kommuneplanen er hovudføremålet for gnr. 4 bnr. 15 LNF-område og underføremålet er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Gnr. 4 bnr. 15 er ikkje registrert med underføremål areal for spreidd næringsbygg, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b.

Rådmannen vurderer at det berre er Osterøy heradsstyre som har heimel til å endre underføremål for gnr. 4 bnr. 15, jf. plan- og bygningslova § 11-15, 1. ledd, 1. punktum. Det er dermed ikkje høve til å definere gnr. 4 bnr. 15 som LNF-område der spreidd næring er tillate. Tiltaket er i strid med plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, og det er krav om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Det er dermed ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Plan- og bygningslova § 19-2

Det er i klagen mellom anna synt til at gnr. 4 bnr. 15 har vore nytta til industriføremål sidan 1940, og eigedomen vert i dag nytta til lagring av køyretøy og utstyr. Det er vidare synt til at det skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2 er ein skjønnsregel med omfattande avgrensing. At kommunen kan gje dispensasjon til eit tiltak, medfører ikkje at tiltakshavar har krav på dispensasjon frå gjeldande kommuneplan. Avvik frå arealplanar reiser særlege spørsmål, mellom anna fordi planane har vorte til gjennom ein omfattande prosess og er vedteken av heradsstyret i kommunen. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan. Dispensasjonar skal ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjer, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane og kommuneplanlegging og reguleringsplanar. Det er krav om at omsyna bak den regelen det eventuelt vert gjeve dispensasjon i frå ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må det gjennomførast ei interesseavveging, der fordelane ved tiltaket må vurderast opp mot ulempene. Det må føreliggje klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande eigedom vart frådelt i 1945 og at oppført bygning vart nytta til skifabrikk. Det har tidlegare kome innspel til kommunen om å endra planstatus for eigedomen, men innspela har ikkje vorte teke til fylgje.

Rådmannen vurderer difor at det ikkje har vore ynskjeleg at eigedomen skal utviklast vidare som nærings eigedom. Det er ikkje gjeve løyve til bruksendring av eksisterande bygning, oppføring av nye bygningar/tilbygg eller planering av terreng. Statens vegvesen har vore negativ til oppføring av nye tiltak på eigedomen, og Vestland fylkeskommune har ikkje teke stilling til ny søknad om dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at Arbeidstilsynet har gjeve løyve til bruk av eksisterande bygning og/eller ny bygning, som lager, kontor, garderobe og verkstad for J Tangerås murerservice AS. Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å leggje avgjerande vekt på desse momenta.

Det finst ledige næringsareal i kort avstand til gnr. 4 bnr. 15 og rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande arealdel i kommuneplanen til vidareutvikling av verksemd og vidare utbygging på gnr. 4 bnr. 15.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast. Det er ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5 - utnyttingsgrad

Det er i klagen mellom anna synt til at eksisterande utnyttingsgrad ikkje vil auke ved tiltaket, og at det dermed ikkje er krav om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Rådmannen legg til grunn at det i arealdelen til kommuneplanen i kommuneplanføresegn punkt 1.5 er fastsett at maksimum utnyttingsgrad er 25 % BYA.

Reglar for utrekning av utnyttingsgrad %-BYA står i forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-3.

Rådmannen legg til grunn at ansvarleg søkjar og/eller ansvarleg prosjekterande har nytta gjeldande regelverk ved utrekning av utnyttingsgrad. Det er i søknaden opplyst at utnyttingsgrad er 42 % BYA. Rådmannen legg difor til grunn at det er krav om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast. Det er ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Konklusjon

Rådmannen rår til at plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.04.2020 saksnr. 028/20 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teke til fylgje og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.