

Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar: Jakob Aglen
Vår: 20/1326 - 20/15628

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
07.07.2020

31/33 Flatevad - Søknad om dispensasjon for planering av terreng og flytting av rubbhall - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 269/20

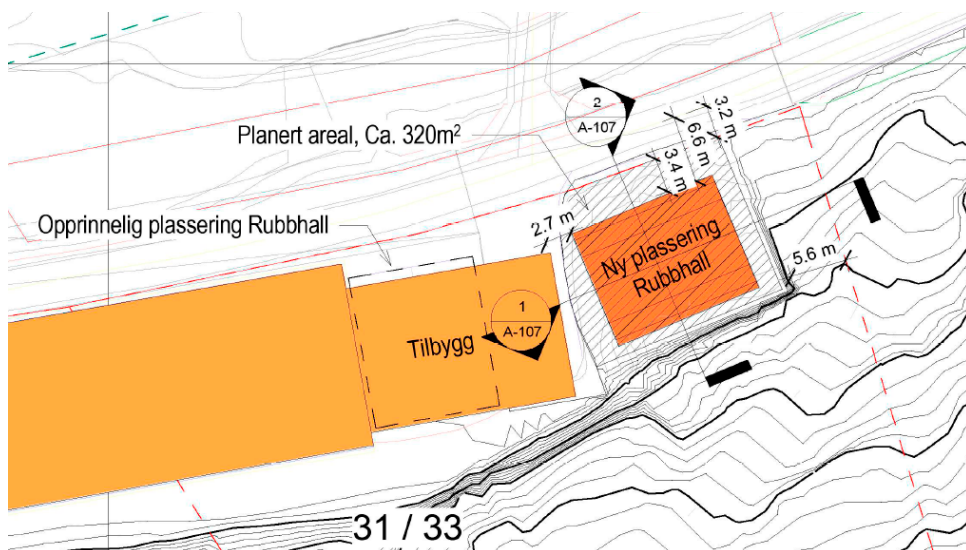
Tiltakshavar: Lonevåg Beslagfabrikk AS
Eigedom: Gbnr: 31/33
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for planering av terreng og flytting av rubbhall på gnr. 31 bnr. 33.

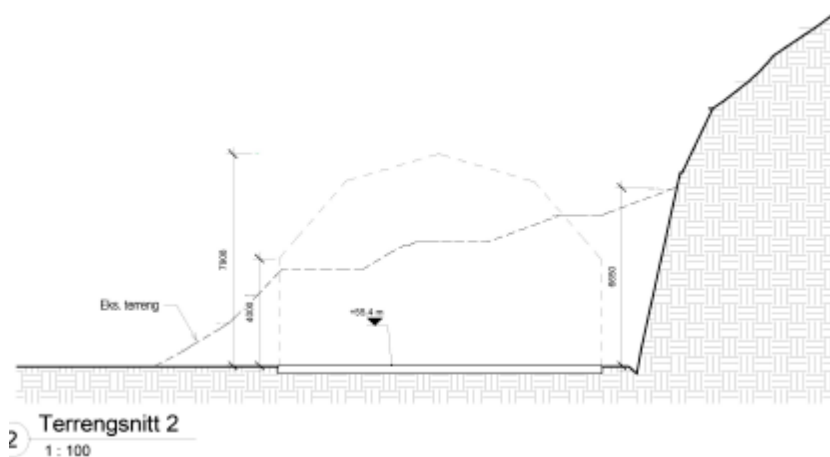
I samband med søknad om oppføring av nytt tilbygg til eksisterande industribygg mot aust, vart det opplyst i søknaden at eksisterande rubbhall skulle rivast.

No har kommunen i staden for riving av rubbhallen motteke søknad om flytting av rubbhallen aust for nytt tilbygg.



Mottekne teikningar syner mellom anna at den nye skjeringa er søkt om å verte 6,65 meter høg.

Utsnitt frå mottekne teikningar - terrengsnitt 2:



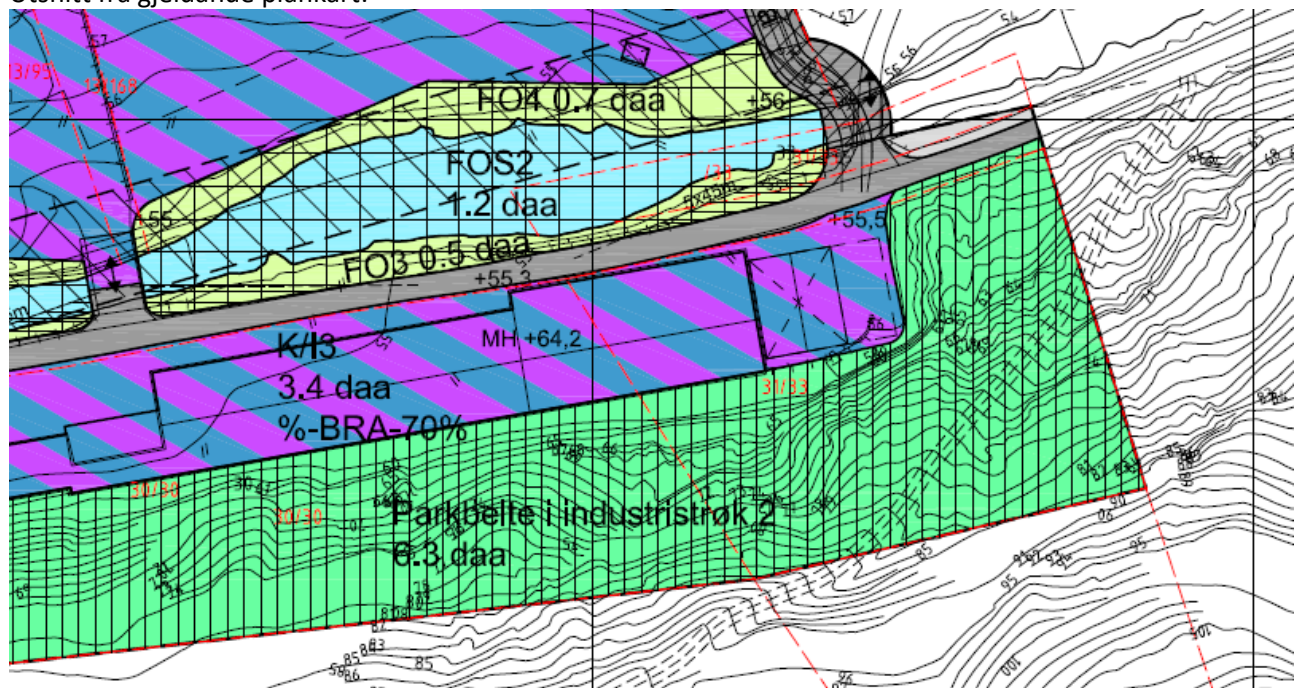
Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 22.05.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatevad Industriområde planID 2008700 er definert som byggeområde kombinerte føremål: kontor/industri K/I3 og spesialområde parkbelte i industristrøk.

Rubbhallen er søkt flytta frå byggeområde kombinerte føremål kontor/industri K/I3 til spesialområde parkbelte i industristrøk.

Utsnitt frå gjeldande plankart:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er innanfor byggeområde K/I3 70 % BRA.

Det er ikkje fastsett utnyttingsgrad for spesialområde parkbelte i industristrøk.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremål, minsteavstand til nabogrensa og vegmidte.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at planeringa av arealet utgjer ein mindre del av regulert parkbelte, tiltaket ligg på grensa mellom areal for parkbelte og areal for kontor/industri. Parkbeltet sin funksjon som buffersone mellom regulert industriareal og tilgrensande LNF-areal vert oppretthalde, sidan tiltaket berre gjeld eit mindre areal. Tiltaket vil ikkje vere til sjenanse og ligg skjult av vegetasjon og terreng mot sør og aust. Området vert betre og meir effektivt nytta, og lagringskapasiteten for bedrifta vert betra.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har send saka til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Noregs vassdrags- og energidirektorat og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 22.06.2020 kom med fylgjande fråsegn:

"NVE er ikkje kjende med om det er gjort fagkyndige vurderingar av skred- og flaumfare i samband med utarbeiding av reguleringsplanen. Aktsemdkart for flaum syner ein maksimal potensiell vasstandsauke på ca. 4, 9 meter over normalvasstanden i elva like nord for tomta. Dersom ein legg opp til å plassere rubbhallen lågare enn 4,9 meter over normalvasstanden rår vi dykk til å krevje fagkyndig vurdering av flaumfaren før det vert gjeve byggeløyve. De må og sjå til at terrengplaneringa ikkje aukar flaumfare på tilstøytande areal.

Tomta ligg og innanfor aktsemdområde for snøskred og steinsprang. Vi rår dykk til å krevje fagkyndig dokumentasjon på at rubbhallen blir plassert med tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare."

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 24.06.2020 kome med fylgjande uttale:

"Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Rubbhallen er søkt flytta frå byggeområde kombinerte føremål kontor/industri K/I3 til spesialområde parkbelte i industristrøk. Det er i reguleringsføresegna for Flatevad industriområde (punkt 5.1) opplyst at formålet med parkbeltet rundt kontor/industri-området er å gje best mogleg skjermande effekt ut frå omsyn til innsyn, støy og støv. Det er vidare presisert at sprenging av fjell og fylling av sprengstein ikkje er tillate innanfor formålsgrensa, og at oppføring av bygningar ikkje er lov innanfor parkbelte.

Parkbeltet har ein viktig funksjon som bufferareal mot industriområdet. Reguleringsføresegna er svært klare og tydelege på at det ikkje skal gjerast inngrep i desse områda. Inngrep i parkbeltet vil føre til at skjerminga som denne buffersona er meint å være vil svekkast. Fylkesmannen meiner dette vil være uheldig ut frå omsynet til areala kring industriområdet. Ein dispensasjon i dette høvet kan òg kan skape uheldige presedensverknader for liknande tiltak, både her og andre stader.

Tiltaket planleggast om lag 100 meter i frå ein førekomst med elvemusling. Sjølv om vegen ligg i mellom tiltaket og elva, bør ein vere svært varsam med terrenngrep og tiltak som direkte eller indirekte kan påverke den utryddingstrua elvemuslingen. Vi er derfor også særdeles kritiske til tiltaket av den grunn.

Konklusjon

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for planering av terreng og flytting av rubbhall på Gbnr. 32/33 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering."

Kommunen syner elles til mottekne brev frå NVE og Fylkesmannen i Vestland.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 22.05.2020.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 3,4 meter.

Det er søkt om dispensasjon frå krav til minsteavstand i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 6,6 meter.

Det er søkt om dispensasjon frå krav til minsteavstand til vegmidte offentleg veg, jf. veglova § 29.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at: [sett inn]

VURDERING:

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

NVE har i brev av 22.06.2020 mellom anna synt til at tomte ligg innanfor aktsemdområde for snøskred og steinsprang.

Kommunen har ikkje motteke fagkyndig dokumentasjon som syner at det føreligg tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare der rubbhallen er søkt plassert, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g.

Søknad om løyve til tiltak er ikkje fullstendig, og kommunen kan ikkje handsame søknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd.

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.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna for parkbelte å sikre eit bufferareal mot industriområdet.

Rådmannen legg til grunn at innanfor parkbelte i industri 1 og 2 er sprenging av fjell og fylling av sprengstein ikkje tillate innanfor møremålsgrensa, jf. reguleringsføresegn § 5, nr. 5.1, 1. ledd.

Det er vidare krav om at områda skal vernast og pleiast slik at naturen vert teken vare på, jf. reguleringsføresegn § 5, nr. 5.1, 2. ledd.

Det er ikkje lov å føre opp bygningar innanfor regulert parkbelte, jf. reguleringsføresegn § 5, nr. 5.1, 3. ledd.

Rådmannen vurderer at reguleringsføresegna er tydeleg på at det ikkje skal gjerast inngrep i dette området. Det skal heller ikkje setjast opp bygg og arealet skal ikkje nyttast til lagerverksemd.

Rådmannen vurderer at fordelene for tiltakshavar med ein dispensasjon vil vere at delar av spesialområde parkbelte i industristrøk dermed vert teke i bruk til byggeområde.

Ulemper med dispensasjon vil vere at føremålet med parkbeltet vil verte svekka, og det vil gje uheldig presedensverkand for liknande tiltak i både denne planen og eventuelle andre reguleringsplanar.

Rådmannen vurderer at omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vil verte vesentleg tilsidesett ved å eventuelt gje dispensasjon til planering av arealet og oppføring av rubbhall.

Rådmannen vurderer at ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Fylkesmannen i Vestland har kome med ein negativ uttale til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen for Flatevad Industriområde planID 2008700 spesialområde parkbelte i industristrøk 2.

Sidan det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande reguleringsplan, vurderer rådmannen at søknad om dispensasjon frå minsteavstand til nabogrensa og vegmidte ikkje treng handsamast.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet spesialområde parkbelte i industristrøk 2 for planering av terreng og oppføring av rubbhall på gnr. 31 bnr. 33."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/1326.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helgesen Tekniske Bygg AS
Lonevåg Beslagfabrikk AS

Reigstadvegen 1
Hovdavegen 18

5281
5282

VALESTRANDSFOSSEN
LONEVÅG