

OSTERØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Plan- og kommunalteknisk utval	13.03.2013	039/13	JOFO

Saksansvarleg Jostein Førre	Arkiv: GBN-1/6 Objekt:	Sak ID 11/1980
--------------------------------	---------------------------	-------------------

1/6 - LOFTÅS - SØKNAD OM DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV NYTT LAGER OG KONTORBYGG - MUR LANGS ELV

Søkjar: Byggmester Øystein Mosevoll AS, Røskeland, 5281 Valestrandsfossen.

Tiltakshavar: Byggmester Øystein Mosevoll AS, Røskeland, 5281 Valestrandsfossen.

Heimelshavar: Øystein Mosevoll, Røskeland, 5281 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknad motteke: 20.09.2012.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

”Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1 og 5.1 og plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7 til oppføring av mur og nytt lager- og kontorbygg, innanfor 50-metersgrensa langs vassdrag og i LNF-område, på gnr. 1, bnr. 6, Loftås, jf. § 19-2.”

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.4, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 til utnyttingsgrad på 25,86 % BYA, jf. § 19-2.”

13.03.2013 PT-039/13 UTVALET SI HANDSAMING:

Øystein Borge, AP, gjorde slikt framlegg om tillegg til framlegg til vedtak: ”Søkjar kan ikkje pårekna vidare utbygging i dette området.”

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg som foreslått i møtet vart samrøystes vedteke.

Utvalet har etter dette gjort slikt vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1 og 5.1 og plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7 til oppføring av mur og nytt lager- og kontorbygg, innanfor 50-metersgrensa langs vassdrag og i LNF-område, på gnr. 1, bnr. 6, Loftås, jf. § 19-2.”

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.4, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 til utnyttingsgrad på 25,86 % BYA, jf. § 19-2.

Søkjar kan ikkje pårekna vidare utbygging i dette området.”

FAKTA

Det vert synt til dispensasjonssøknad motteke 20.09.2012. Naboar er varsla.

Tiltaket ligg innanafor 50-metersgrensa langs vassdrag, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Delar av tiltaket ligg i LNF-område og i byggeområde for næringsverksemd, jf. arealdelen i kommuneplanen.

Det er difor krav om dispensasjon frå 50-metersgrensa langs vassdrag, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1, jf. plan- og bygningslova § 1-8, og for den delen av tiltaket som ligg i LNF-område er det krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, jf. § 19-2.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon frå maksimum utnyttingsgrad på 25 % BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.4, til tomteutnytting på 25,86 %.

Saka er send til uttale til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Noregs vassdrags- og energidirektorat.

Kommunen har motteke uttale frå Statens vegvesen og Noregs vassdrags- og energidirektorat.

Statens vegvesen har i brev av 26.09.2011 gjeve dispensasjon frå byggegrensa i veglova til oppføring av lager- og kontorbygg med ein avstand på 25 meter frå vegmidte til næraste bygningsdel. I brev av 04.09.2012 gjev Statens vegvesen samtykke på vilkår til oppføring av natursteinmur langs elva. I brev av 13.11.2012 syner Statens vegvesen til tidlegare handsaming av saka, og har ingen vesentlege merknader til dispensasjonssøknaden.

Noregs vassdrags- og energidirektorat har i brev av 30.11.2012 kome med merknad om at støttemuren mot elva ikkje bør plasserast så tett inntil elva at det ikkje vert plass til eit vegetasjonsbelte, og at det nye bygget må plasserast trygt i høve til 200 års flaum.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at dispensasjon er gjeve fell dispensasjon bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Det er søkt om løyve til riving av eksisterande verkstad og oppføring av nytt lager og kontorbygg på gnr. 1, bnr. 6, Loftås.

Tiltaket ligg innanfor 50-metersgrensa langs vassdrag, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1, jf. plan- og bygningslova § 1-8, og delar av tiltaket ligg i LNF-område og i byggeområde for næringsverksemd, jf. arealdelen i kommuneplanen.

Saka gjeld difor søknad om dispensasjon frå 50-metersgrensa langs vassdrag, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1, jf. plan- og bygningslova § 1-8, og for den delen av tiltaket som ligg i LNF-område, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det har vore ei bedrift i gang sidan 1954, det er framleis drift og det er trong om nye lokale. Det har ikkje vore vasskadar på bygningar som fylgje av at bygningar ligg tett opp til eit vassdrag. Eksisterande bygning er i dårleg stand og er lite eigna til føremålet.

Rådmannen legg til grunn at det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1, og at dispensasjonssøknaden difor må omfatte dette tilhøvet og. Det er forbod mot oppføring av nye næringsbygg inntil 50 meter frå vassdrag, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5. Eksisterande bygningar ligg i område avsett til næringsbygg, jf. arealdelen i kommuneplanen, medan omsøkt ny bygning ligg delvis i LNF-område og delvis i byggeområde for næringsbygg. Heile det avsette næringsområdet ligg innanfor 50-metersgrensa langs vassdrag, og anna byggegrense kan avklarast ved utarbeiding av reguleringsplan. Statens vegvesen har gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg der avstand frå vegmidte til næraste bygningsdel skal vera minimum 25 meter.

Når det gjeld krav om utarbeiding av reguleringsplan legg rådmannen til grunn at det nye bygget kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem, og skal knyte seg til kommunalt vatn og avløp, jf. motteken søknad. Eigedomen skal nyttast til same føremål som tidlegare, men bygningsmassen skal oppgraderast. Tidlegare innspel til rullering av kommuneplan med framlegg om utviding av næringsarealet mot nord og aust vart ikkje teke til fylgje, og søknad om frådeling av tilleggsareal mot nord og aust er avslege.

Rådmannen vurderar at tiltaket er søkt tilpassa tomta og tilhøva på staden. Det må takast særlege omsyn til fare for flaum, oppføring og sikring av mur, kommunaltekniske anlegg og avstand til fylkesveg. Omfanget av tiltaket medfører at det ikkje er rom for buffersone mot vassdrag, og for å sikre mot utsiging mot vassdrag er det søkt oppført mur langs elv. Tiltaket ligg på frådelt tomt og arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert i mindre grad råka.

Etter ei samla vurdering rår rådmannen til at det kan gjevast dispensasjon til oppføring av mur og nytt lager og kontorbygg på gnr. 1, bnr. 6, Loftås.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon frå maksimum utnyttingsgrad på 25 % BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.4, til tomteutnytting på 25,86 %.

Rådmannen legg til grunn at ved eventuell utarbeiding av reguleringsplan er det høve til å fastsetje høgare utnyttingsgrad. Avviket på utnyttingsgrad er på under 1 % i høve til krav i kommuneplanføresegn punkt 1.4. Etter ei samla vurdering rår rådmannen til at det kan gjevast dispensasjon til auka utnyttingsgrad på 25,86 % BYA.

Dato for saksutgreiing: 25.02.2013.

Trykte vedlegg:

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan og teikningar

Brev frå Statens vegvesen

Brev frå Noregs vassdrags- og energidirektorat

Utsnitt frå kommuneplan med føresegner

Ortofoto

Skråfoto