

Osterøy kommune
v/byggesak
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Vedlegg B-1

ANGÅENDE PROSJEKT: 1910 LOBAS FLATEVAD, TILBYGG KONTORER

DATO: 13.04.22

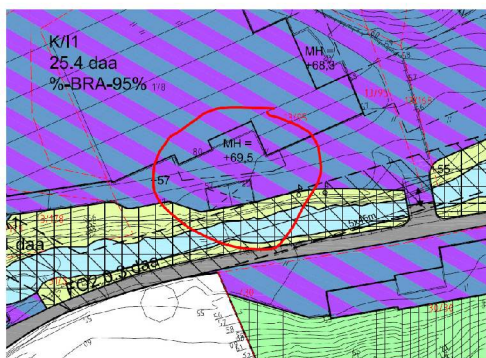
SØKNAD OM DISPENSASJON

I forbindelse med nytt tilbygg på gnr/bnr. 13/95 i Osterøy kommune søkes det med dette om dispensasjon.

Bakgrunn

Tiltakshaver Lonevåg beslagfabrikk AS har ett stort behov for å utvide sine kontorfasiliteter. På bakgrunn av dette er det prosjektert ett nytt tilbygg med kontorfunksjoner, spiserom, mm. Det nye tilbygget er plassert inn mot eksisterende kontorfløy da det er mest hensiktsmessig å knyte nye og eksisterende kontorer sammen. For å oppnå tilstrekkelig areal til de nødvendige funksjonene er nytt tilbygg prosjektert over 4. etasjer og med en topp mønehøyde på kote +71.

Den aktuelle eiendommen inngår i reguleringsplan for Flatevad Industriområde i område avsatt til kontor/industri. Nytt tilbygg ligger innenfor areal regulert med maksimal mønehøyde på kote +69,5m. Etablering av omsøkte tilbygg vil derav være avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne godkjennes.



(Utklipp fra reguleringsplankart)

På bakgrunn av dette søkes det med hjemmel i pbl. §19-2 om permanent dispensasjon fra reguleringsplan for Flatevad industriområde for å få overskride maksimal tillatt byggehøyde på kote +69,5 slik at det kan bygges i samsvar med vedlagte tegninger og med en mønehøyde på +71moh.

Begrunnelse

Hensynet bak bestemmelsene blir «vesentlig tilsidesatt»

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må vilkårene i pbl. §19-2 være oppfylt. En dispensasjon må for det første ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og det må i tillegg være en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis.

Hovedformålet med å regulere inn byggehøyde er å sikre at fremtidige utbygging holder seg innenfor gitte rammer og passer inn i omgivelsene med hensyn på fjernvirkning og estetikk. Med en regulert byggehøyde på kote +69,5moh og nytt tilbygg på kote +71moh vil overskridelsen av byggehøyden være på 1,5m. Fra terrenget sør for bygget til topp møne vil bygget ha en høyde på 13,9m slik det fremgår av vedlagt snitt tegning.

For å dempe det visuelle inntrykket av byggehøyden er 4.etasje trukket inn fra fasadelinjen i sør, samt at takkonstruksjonen legges med høyeste punktet inn mot eksisterende bygg. Dette i kombinasjon med at nytt tilbygg legges inntil ett stort eksisterende bygningsvolum bidrar til å redusere fjernvirkningen av tiltaket. Det er forholdsvis gode avstander til nærliggende naboer og nabobebyggelse. Videre er det i prosjektet lagt stor vekt på at nye fasader skal ha gode estetiske kvaliteter.

Vi kan ikke se at en overskridelse av tillatt mønehøyde med 1,5m i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplanen.

Fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene

For at det skal kunne gis dispensasjon kreves det også at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen etter en samlet vurdering er «klart større» enn ulempene.

For byggherre er det mange fordeler ved å få utnytte eiendommen slik det nå ønskes. Lonevåg beslagfabrikk har i dag sine kontorlokaler i eksisterende bygg innenfor den delen som nytt tilbygg legges imot. I reguleringsplan for Flatevad industriområde er det tilrettelagt for at dagens kontorarealer kan utvides mot sør slik det nå ønskes. En dispensasjon vil derfor bidra til at det kan bygges ut slik intensjonen i reguleringsplanen har vært, riktignok med en større høyde.

Videre vil etablering av kontorer med denne plasseringen sikre en hensiktsmessig drift i tilknytning til dagens fasiliteter. Ett tilbygg med samme grunnflate over 3 etasjer vil kunne etableres i samsvar med plan, men det vil ikke dekke behovet Lonevåg beslagfabrikk har for kontor, spiseareal, mm.

For de ansatte vil utvidelsen gi oppgraderte sosialfasiliteter i form av nytt spiserom og utvendig takterrasse. En dispensasjon og tillatelse til nytt tilbygg vil også være med på å bidra til sikring av arbeidsplasser.

På bakgrunn av ovenforstående mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Samlet sett mener ansvarlig søker at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Det anmodes derfor om at kommunen med hjemmel i pbl. §19-2 innvilger dispensasjon som omsøkt.

MED VENNLIG HILSEN

Helgesen Tekniske Bygg

Ole-Harald Bleikli

Prosjektering / Ingeniør

Telefon: +47 48 88 04 43

Epost: ole-harald@htb.no