

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
051/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/805

85/10 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon for oppføring av påbygg og tilbygg til verkstadbygning

Vedlegg:

85/20 - Søknad om oppføring av påbygg

6_KART_Situasjonsplan_A10-02 Situasjonsplan _ Layout.pdf

7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Bilete av eksisterande bygg.pdf

8_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 Fasade 1 og 2 _ Layout.pdf

9_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade 3 og 4 _ Layout.pdf

10_TEGN_TegningNyPlan_A20-04 Plan loft _ Layout.pdf

11_TEGN_TegningNyPlan_A20-01 Plan 1. etg _ Layout.pdf

12_TEGN_TegningNyttSnitt_A20-02 Snitt _ Layout.pdf

14_KORR_SamtykkeArbeidstilsynet_Vi innvilger søknaden om samtykke etter automatisk saksbehandling.pdf

85-20-kommuneplan-1-1000

85-20-kommuneplan-1-5000

85-20-ortofoto-1-1000

85-20-ortofoto-1-5000

ADMINISTRASJONEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1 og 5 og 29-4, 2. ledd til oppføring av påbygg på og tilbygg til eksisterande verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Dispensasjon frå plankravet gjeld dette tiltaket.
- Utnyttingsgrad vert auka til 29 % BYA.
- Maksimum mønehøgd for denne verkstadbygningen vert auka til 9,9 meter."

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg administrasjonen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 051/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1 og 5 og 29-4, 2. ledd til oppføring av påbygg på og tilbygg til eksisterande verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Dispensasjon frå plankravet gjeld dette tiltaket.
- Utnyttingsgrad vert auka til 29 % BYA.
- Maksimum mønehøgde for denne verkstadbygningen vert auka til 9,9 meter.

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 klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg administrasjonen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedomane gnr. 85 bnr. 10, 20 og 21 vart registrert samanslått den 03.05.2023. Tiltaket ligg dermed på gnr. 85 bnr. 10.

Tiltakshavar: Fjellskålnes eiendom AS.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 13.03.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av påbygg på og tilbygg til eksisterande verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld skifte av tak på den gamle smia og i samband med dette vil ein heve taket for å få eit lager i full høgde på loftet. Nytt lager vil få eit bruksareal (BRA) på 223,6 m². For å gjere tilgangen til loftet betre vert det søkt om oppføring av utvendig trapp og ein/ei "balkong/plattform" der ein kan få inn varer ved hjelp av truck.

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 byggeområde næring.

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

Tiltaket vil ikkje vere i strid med byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, auka utnyttingsgrad frå 25 % BYA i kommuneplanføresegn punkt 1.5 til 29 % BYA og auka mønehøgda frå 9 meter i plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd til 9,9 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna.....

Bakgrunn for søknad

Området er i sett av til næring i kommuneplanen og Fjellskålnes Eiendom AS og Fjellskålsnes smed og mek. Verkstad AS driv si verksemd her.

Tiltaket gjeld å skifte tak på den gamle smia og i samband med det heve taket. I dag er bygget i ein etasje med eit lavt loft som vert brukt til lager. I samband med nødvendig vedlikehald på taket ynskjer tiltakshavar å utnytta arealet på loftet betre ved få eit lager i full høgde her, og å gjera tilgangen til loftet betre med utvendig trapp og ein «balkong/plattform» der ein kan få inn varer ved hjelp av truck.

Fjellskålnes Eiendom AS leiger ut lokala til bedrifta Svemko AS, som har produksjonslokale i hovudetasjen. Ei heving av taket vil oppfylla deira behov for meir lagringsplass og gjera at ein unngår at dei flyttar bedrifta og produksjonen til lokale utanfor Osterøy.

På eit mindre tiltak som dette, som i hovudsak er eit påbygg i høgda til eksisterande industribygg, meiner me at det ikkje er urimeleg å få dispensasjon frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan før nye tiltak. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket. Mønehøgda på taket vil bli bortimot ein meter høgare enn kravet på 9 m. Etter vårt syn vil ikkje eit høgare tak sjenere naboar på grunn av plasseringa med fjell rundt og sjø på andre sida, og i tillegg er taka på dei andre bygningane rundt noko høgare.

Ei heving av taket vil ikkje ha noko innverknad på utnyttingsgrada på eigedommen, men trappa og den utkraga plattformen fører med seg ei lita auke. Maksimal utnyttingsgrad på tomta er sett til 25% BYA, noko som er lågt for ei industritomt. Eksisterande bygningar har i dag ei utnyttingsgrad på 28,5% BYA og vil med det nye tiltaket kun auke med 0,26%. Det vert difor søkt om dispensasjon til å auke utnyttingsgrada til 29% BYA.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Bilete av eksisterande bygg:



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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå reguleringskravet ved mindre utviding av eksisterande verksemd på bygd eigedom. Kommunen har vidare ein praksis med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad til om 30 % BYA i uregulerte byggeområde.

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

Omsynet bak regelen er å sikra ei planlagt utvikling der det vert teke omsyn til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Plankravet skal mellom anna ta omsyn til fagleg medverking både frå offentlege styresmakter og frå innbyggjarane i kommunen.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å styre samfunnsplanlegginga, samfunnsutviklinga og arealstyringa i kommunen.

Fordeelar med dispensasjon vil vere at tiltaket kan verte realisert med ein gong, utan å måtte vente på utarbeiding av reguleringsplan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at eigedomen ikkje vert vurdert i samband med ein omfattande avgjerdsprosess med utarbeiding av reguleringsplan.

Kommunen legg til grunn at eigedomen har vore nytta til industriverksemd frå 1936 og er bygd ut utan reguleringsplan. Det er til saman 6 ulike verkstadbygg/industribygg/lagerbygg av ulik storleik på eigedomen.

Det er opplyst i søknaden at nytt lager på loftet vil få eit bruksareal (BRA) på 223,6 m², medan bygd areal (BYA) for nytt tiltak berre er på 16,6 m². Tilbygget gjeld oppføring av utvendig trapp og ein balkong eller ei plattform for å få inn varer ved hjelp at truck. Tilbygget fører med seg ein liten auke på 0,26 % BYA frå 28,5 % BYA til 29 % BYA, medan ei heving av taket ikkje vil ha nokon innverknad på utnyttingsgrada på eigedomen.

Kommunen vurderer at ei vidareutvikling av eksisterande næringsbygg er positivt for verksemda og at tiltaket det er søkt om vil gje ei god arealutnytting. Eigedomen ligg i eit område som er definert som byggeområde næring, og det nye tiltaket er tilpassa dei andre bygningen på eigedomen. At bygningen får ei mønehøgde på 0,9 meter meir enn det som er fastsett i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd vil ha liten innverknad på omgjevnadene, då andre private hus i området ligg høgare i terrenget.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis, at tiltaket gjeld ei eksisterande verksemd og at tiltaket gjev ei god arealutnytting.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet, gjeldande utnyttingsgrad og mønehøgde er oppfylt. Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå, omsyna i føremålsreglane i lova eller nasjonale eller regionale interesser vert ikkje vesentleg sett til side. Fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene i denne saka.

Kommunen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av påbygg på og tilbygg til eksisterande verkstadbygning på gnr. 85 bnr. 10.