



Abo Plan og Arkitektur

Postb 291

5203 OS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2637 - 15/30811

Saksbehandlar:

Knut Bjørnevoll

KBJ@lindas.kommune.no

Dato:

25.09.2015

Dispensasjonsvedtak - forlenging av løyve - gbnr 188/5 Gjervik Ytre - mellombels lagerhall

Vedlagt følgjer utskrift av handsaming av saka i plan- og miljøutvalet de 23.09.2015, sak 129/15, der følgjande vedtak vart gjort:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev plan- og miljøutvalet dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til bruk av mellombels lagerhall i to år til.

Det vert også gjeve nytt mellombels løyve for to år, etter pbl § 20-3.

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
- Eigedomen skal førast tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 30.09.2017.
- All lagring skal skje inne i hallen.
- Opparbeidd trafikkareal på eigedomen skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig, og restarealet skal bakkeplanerast til landbruksareal i samsvar med plan datert 13.03.2014.
- Vedtaket gjev ikkje føring for framtidig arbeid med kommunedelplanen.

Utvalet si grunngjeving for vedtaket er at arbeidet med rullering av kommunedelplanen har komme igang seinare enn det som var føresetnaden då mellombels dispensasjon vart gjeven.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen for klagevurdering.

Her er lenke til saka med tilgang til alle (offentlege) dokumentpostar i Lindås Kommune sitt innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2014002637&

Post

postmotak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914
Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

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 eller på e-post til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 14/2637

Med helsing
Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dokumentet er signert elektronisk.

Andre mottakarar:

Abo Plan og Arkitektur

Gerd Lillian og Arne Reigstad, KT og OPI invest AS, Kåre Reigstad, Fylkesmannen i Hordaland

Abo Plan & Arkitektur, KT og OPI invest AS, Gerd Lillian og Arne Reigstad, Kåre Reigstad

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
129/15	Plan- og miljøutvalet	PS	23.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	14/2637

Dispensasjonssak - søknad om forlenging av løyve - Gbnr 188/5 Gjervik ytre - mellombels lagerhall i LNF

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon 30.06.2015 Uttale frå Statens vegvesen datert 04.06.2015 Søknad om midlertidig omdisponering av landbruksareal Opprydding og tilbakeføring gbnr 188/5 Gjervik ytre Utarbeida plan for tilbakeføring av massar - gbnr 188/5 Gjervik ytre - lagerhall Kart og teikningar 188-5__Kart_teikning-19072013 188-5_Vedtak_jordlov_07102013_delegert 188-5_Vedtak_disp pbl_21082013_PM188-5_Vedtak_masseutskifting 24082011_PM signerte nabovarsler og nabomerknader

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) for oppsetting av mellombels lagerhall, med heimel i pbl § 19-2 og grunngeving i saksvurderinga nedanfor.

Vedtak om masseutskifting står ved lag. Fristen for tilbakeføring til jordbruksareal har gått ut Administrasjonen skal gje ny frist med pålegg om gjennomføring av vedtaket. (Jf PM-sak 147/11 frå møte 24.08.2011 og PM-sak 131/13 frå møte 21.08.2013 og jordlovsak (delegert) datert 07.10.2013).

Alternativt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev plan- og miljøutvalet dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til bruk av mellombels lagerhall i to år til. Det vert også gjeve nytt mellombels løyve for to år, etter pbl § 20-3.

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
- Eigedomen skal førast tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 30.09.2017.
- All lagring skal skje inne i hallen.
- Opparbeidd trafikkareal på eigedomen skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig, og restarealet skal bakkeplanerast til landbruksareal i samsvar med plan datert 13.03.2014.
- Vedtaket gjev ikkje føring for framtidig arbeid med kommunedelplanen.

Utvalet si grunngeving for vedtaket er at arbeidet med rullering av kommunedelplanen har komme igang seinare enn det som var føresetnaden då mellombels dispensasjon vart gjeven.
Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen for klagevurdering.

Plan- og miljøutvalet - 129/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt alternativt framlegg vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå K. Gjerstad-Sp:

Som rådmannen sitt alternative framlegg med tidsfrist på kulepunkt 4 "*tidsfristen for ferdig bakkeplanering til landbruksareal vert sett til 01.april 2016*".

Framlegget frå Sp fekk 1 røyst og fall (K.Gjerstad-Sp).

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 gjev plan- og miljøutvalet dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til bruk av mellombels lagerhall i to år til.

Det vert også gjeve nytt mellombels løyve for to år, etter pbl § 20-3.

Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
- Eigedomen skal førast tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 30.09.2017.
- All lagring skal skje inne i hallen.
- Opparbeidd trafikkareal på eigedomen skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig, og restarealet skal bakkeplanerast til landbruksareal i samsvar med plan datert 13.03.2014.
- Vedtaket gjev ikkje føring for framtidig arbeid med kommunedelplanen.

Utvalet si grunngeving for vedtaket er at arbeidet med rullering av kommunedelplanen har komme igang seinare enn det som var føresetnaden då mellombels dispensasjon vart gjeven.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen for klagevurdering.

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast endeleg i plan og miljøutvalet (PM).

Saka gjeld søknad om å vidareføra vedtaket frå PM-møte 21.08.2013 med godkjenning av

mellombels dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplan for Knarvik - Alversund, som er LNFR. Arealet er uregulert. Søknaden gjeld forlenga løyve til bruk av mellombels lagerhall i stål og duk, 12x39x4m, for Sødertrøm Blomster og Hagesenter AS

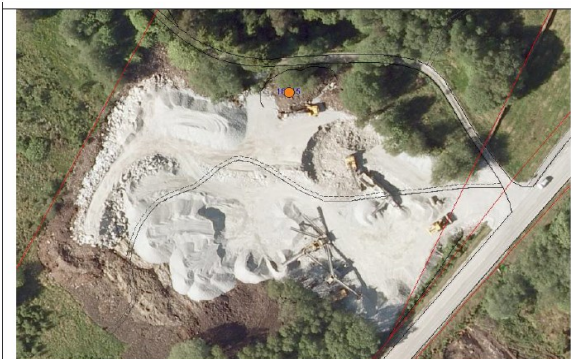
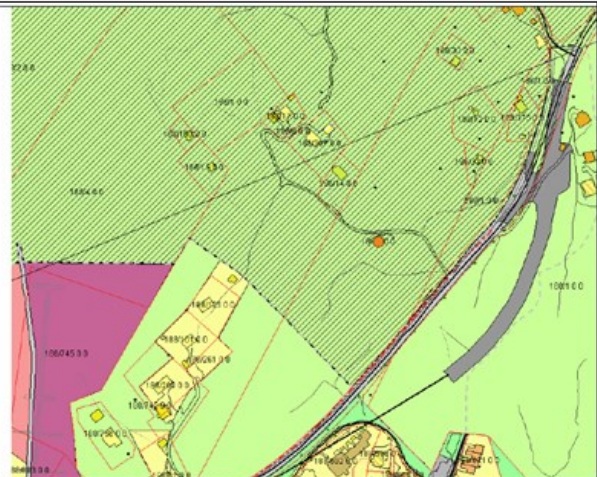
Her er lenke til saka med tilgang til alle (offentlege) dokumentpostar i Lindås Kommune sitt innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2014002637&



Situasjonsplan

Kommunedelplan: LNF-område med særskilde kulturlandskapsinteresser (skravert område)



Ortofoto frå 2009 med steinknuseverk



Skråfoto frå 2012

Søknaden

På vegne av Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS blir det med dette søkt om utvida midlertidig dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, plassering i høve til E 39, bruk av avkjørsel frå E 39 og at midlertidig lagerhall på Gjervikflaten kan bli ståande i nye to år eller fram til arealdisponeringa av arealet der lagerhallen står, er avklara gjennom rulleringa av kommunedelplanen Knarvik - Alversund.

Parallelt vert det søkt om forlenga omdisponering etter jordlova.

Forholdet til naboar:

Søknaden er nabovarsla, Det har komme inn to merknader til søknaden. Merknad frå nabo, **Gerd Lillian og Arne Reigstad**, datert 17.06.2015.

- Meiner det er på tide at det blir rydda opp på Gjervikflaten. Noverande deponi er til sjenanse for nabolaget.
- Hallen er teken i bruk utan at det er søkt om ferdigattest.

Merknad frå nabo, **Kåre Reigstad**, datert 17.06.2015.

Er negativ til søknaden fordi:

- Lovnad om å rydde opp rundt hallen ikkje er gjennomført
- Lovnad om å vedlikehalde våningshuset ikkje er gjort noko med
- Manglande ferdigattest/bruksløyve på hallen
- Manglande tillit til tiltakshavar

Tiltakshavar sin kommentar til merknadene:

Vi synest dei to merknadene i liten grad siktar mot søknaden om forlenging av mideltidig løyve til å ha lagerhallen ståande. Vi tar til følgje at naboane synest deponiområdet treng ei opprydding. Det skal tiltakshavar få gjort rimeleg snart etter at eit nytt mellombels løyve ligg føre. Dei andre tilhøva som er tekne opp i merknadene meiner vi ligg utafor det søknaden no gjeld.

Kommentar frå administrasjonen.

Krav om ferdigattest gjeld ikkje for mellombels tiltak. Saka vert avslutta ved melding om at tiltaket (hallen) er fjerna og tomta rydda og planert i samsvar med vedtak. Det er ikkje utført noko opprydding eller planering ut over tomta til hallen med tilhøyrande trafikkareal.

Forhold til andre styresmakter:

Den opprinnelege søknaden er sendt på høyring internt og til regionale plan- og landbruksstyresmakter. Det er også levert inn søknad om omdisponering av areal etter jordlova.

Fylkesmannen i Hordaland, kommunal- og samfunnsplanavdelinga uttalar:

Dersom det vert gjeve dispensasjon oppmodar Fylkesmannen om at det vert sett konkret tidsavgrensning for dispensasjonen og tydeleg vilkår om at det ikkje vert høve til å drive utsal av varer frå eogedomen.

Statens vegvesen er den instansen som avgjer søknad om avkjørsle og dispensasjon frå byggegrensa i uregulert område, som er 50 m frå vegmidte for europaveg og riksveg. Dei har 04.06.2015., gjeve uttale til søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen:

Statens vegvesen har vurdert søknaden og kome til at det ikkje vil føre til vesentlege ulemper for drift og vedlikehald av riksveg E39 om det vert gjeve ei forlenging av løyve for lagerhallen med inntil to år eller for eit kortare tidsrom dersom arealdisponeringa av det aktuelle arealet på Gjervikflaten vert avklara gjennom rullering av kommunedelplanen.

Vi føreset at bruken av lagerhallen ikkje vert endra på ein slik måte at det det vil utløyse krav om oppgradering av avkøyringa til arealet.

Arealplan, uttale 2013

Arealet ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik – Alversund. Planen gjeld for perioden 2007 – 2019.

Etter vedteken kommunal planstrategi skal det verta starta opp revisjon av planen i løpet av 2013. Ut frå ressursituasjonen ved fagavdeling plan vert dette truleg utsett til 2014. I føresegne 2.9 er det gjort nærare greie for kva tiltak som er i samsvar med plan. Jordlova og skoglova gjeld framleis for dette område. Arealet ligg også innanfor "LNF-område med særskilde kulturlandskapinteresser."

- I samband med forige revisjon av kommunedelplanen vart det fremja motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland i høve å omdisponera det aktuelle arealet frå LNF til byggjeområde.
- Bruken av arealet har i lengre tid vore omstridt i høve landbruksmynde i kommunen.
- Plan- og miljøutvalet gjorde i møte 06.04.13 vedtak om ikkje å tillate oppstart av reguleringsarbeid på arealet før arbeidet med revisjon av kommunedelplanen var starta.

Slik kommunalt planmynde ser det, kan eit førebels løyve til lagerhall leggja føringar inn det føreståande revisjonarbeidet i høve kommunedelplanen. Dette vert styrka ved at lagerhallen medvite er søkt plassert slik at den kan verta ståande etter (evt. parallelt med) bygginga av nytt hagesenter)

Dersom det vert vurdert gjeve dispensasjon bør det verta vurdert om omsøkt plassering vil liggja for nært E39. Hallen vil truleg verta dominerande sett frå vegen /gang.sykkelsti. (jf pkt over i høve LNF /kulturlandskapsverdi i området inn mot Gjervik).

Landbruk, uttale 2013 og 2015

I sak 131/13 møtedato 21.08.13 vart det gjeve følgjande uttale frå fagleiar landbruk:

«Arealet ligg i kommuneplanen som LNF område med særlege kulturlandskapsinteresser. Å ha denne grensa mellom utbygginga i Knarvik, har i alle rundar vi har hatt om kommuneplanar vore viktig for å kunna bevare kulturlandskapet i Gjervik – Nepstad. Dette er dyrka jord og må såleis gjevast løyve etter jordlova. No er det riktig nok gjeve løyve til planering etter forskrift om bakkeplanering, men vilkåra som vart sette er ikkje følgt opp, men jordlova er etter mitt syn framleis gjeldane. Eit omdisponeringsløyve vil punktera grensa som er vedteken då føremålet er å setja opp eit bygg som ikkje har noko med landbruk å gjera.»

I delegert sak 2013/2667 dat 07.10 2013 vart det etter jordlova gjort følgjande vedtak:

«Med heimel i jordlova § 9 gjev Lindås kommune Søderstrøm Blomster og Hagesenter A/S mellombelsløyve for 2 år til å disponera om lag 1800 m² av gnr 188 bnr 5 slik det er søkt om , stempla inn i kommunen 19.07. 2013 i to år tek til å gjelde når løyve til bygging av hallen er klart. Det omdisponerte arealet skal nyttast til oppføring av lagerhall og til parkering snu areal.

Det vert sett som vilkår at vegstyresmaktene har gjeve løyve til avkøyring. Det vert vidare sett som vilkår at resten av det tidlegare landbruksarealet på staden om lag 7 dekar vert ført attende til jordbruksareal i samsvar med intensjonane i sak 89/10 i plan- og miljøutvalet. Planen skal utarbeidast i samarbeid mellom eigar av området og landbrukskontoret i kommunen, og skal vera godkjend før lagerhallen kan setjast opp.»

KT&OPTI INVEST v/K Søderstrøm har vendt seg til kommunen og lagt fram planar om å etablera hagesenter på tomten. I brev dat 03.07. 14 frå kommunen vart det gjort merksam på at administrasjonen ikkje har mynde til å føregripa ein framtidig kommuneplan prosess ved å gje tilsegn om disponerings løyve i ei slik sak. Det vart samstundes minna om vedtaket som ligg føre om å tilbakeføra arealet til jordbruksareal og at det måtte vera klart for grasproduksjon våren 2015

I høve gnr 188 bnr 5 har kommunen vore hjelpsame, i første omgang med at dåverande eigar fekk nytta arealet og spart pengar med å nytta det som lager for steinmassar frå utbygginga i Knarvik

senter på vilkår av at det vart tilbakeført til jordbruksformål. Noverande eigar fekk dispensasjon for oppføring av ein lagerhall då det var prekær mangel for lagerkapasitet til verksemda selskapet driv og då på vilkår at arealet vert sett i stand att.

Dette har no gått over så lang tid at det vanskeleg kan gjevast ytterlegare dispensasjon.

Alle vedtak kommunen har gjort i denne saka har vorte ignorert av eigar og spørsmålet er då om Lindås kommune kan leva med at enkelte ser bort frå fatta vedtak utan at det får konsekvensar.

Dispensasjonsvurdering:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegn fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vera klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Administrasjonen har vore på synfaring, vurdert forholda på plassen og sett nærmare på den dokumentasjonen som er lagt ved søknaden.

Fordelar:

- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje medføre trafikkmessige problem.
- Tiltakshavar får dekkja sitt behov for lagring av parti- og sesongvarer

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanen
- Dispensasjon vil vera til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og omsynet til landbruksinteresser og kulturlandskap.
- Plan- og miljøutvalet gjorde i møte 06.04.13 vedtak om ikkje å tillata oppstart av reguleringsarbeid på arealet før arbeidet med revisjon av kommunedelplanen var starta.
- Eit mellombels løyve til lagerhall kan komma til å leggja føringar inn det føreståande arbeidet med revisjon av kommunedelplanen

Konklusjon.

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak føremålet LNF-område med særskilde kulturlandskapinteresser. Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka kommunedelplanen som styringsreiskap. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot å gje dispensasjon. Dersom utvalet likevel vil gje dispensasjon, mot rådmannen si tilråding, må det

stillast følgjande krav:

Dispensasjon skal vera tidsavgrensa til 2 år

- Det skal ikkje drivast utsal eller utlevering av varer til hagesentert sine kundar.
- All lagring skal skje inne i hallen
- Trafikkareal på tomte skal avgrensast til det som er absolutt nødvendig for tilkomst og snuplass.
- Resterande planert areal skal tilbakeførast til jordbruksareal, i samsvar med vedtaket om masseutskifting (sak 147/11 frå møte i plan- og miljøutvalet 24.08.2011).

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Faktura vert sendt til tiltakshavar.

9.1.2	Dispensasjonsvurdering	8 400,-
-------	------------------------	---------