



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Knut Bjørnevoll	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2860	Klassering:

Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall i inntil 2 år - 188/5 Gjervik ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alt. 1

Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall inntil 2 år vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) og § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksvurderinga.

Alt. 2

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til bruk av mellombels lagerhall i to år.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
2. Eigedomen skal førast tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 31.01.2020.
3. All lagring skal skje inne i hallen.
4. Opparbeidd trafikkareal skal avgrensast til det som er nødvendig for tilkomst og levering av varer til lagerhallen. Restarealet skal førast tilbake til landbruksareal.
5. Før søknad om løyve til etablering av lagerhallen kan handsamast etter plan- og bygningslova, skal det sendast inn ein ny plan for tilbakeføring av restarealet til landbruk. Planen må innehalde terrengprofilar og ny situasjonsplan som viser at det arealet som skal nyttast til omsøkte tiltak er minimumsarealet som trengst for å ha plass til lagerhall, varelevering og snuareal for kjøretøy. Tidsplan for gjennomføringa må også vera med i planen.

Grunngjeving for vedtaket er:

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

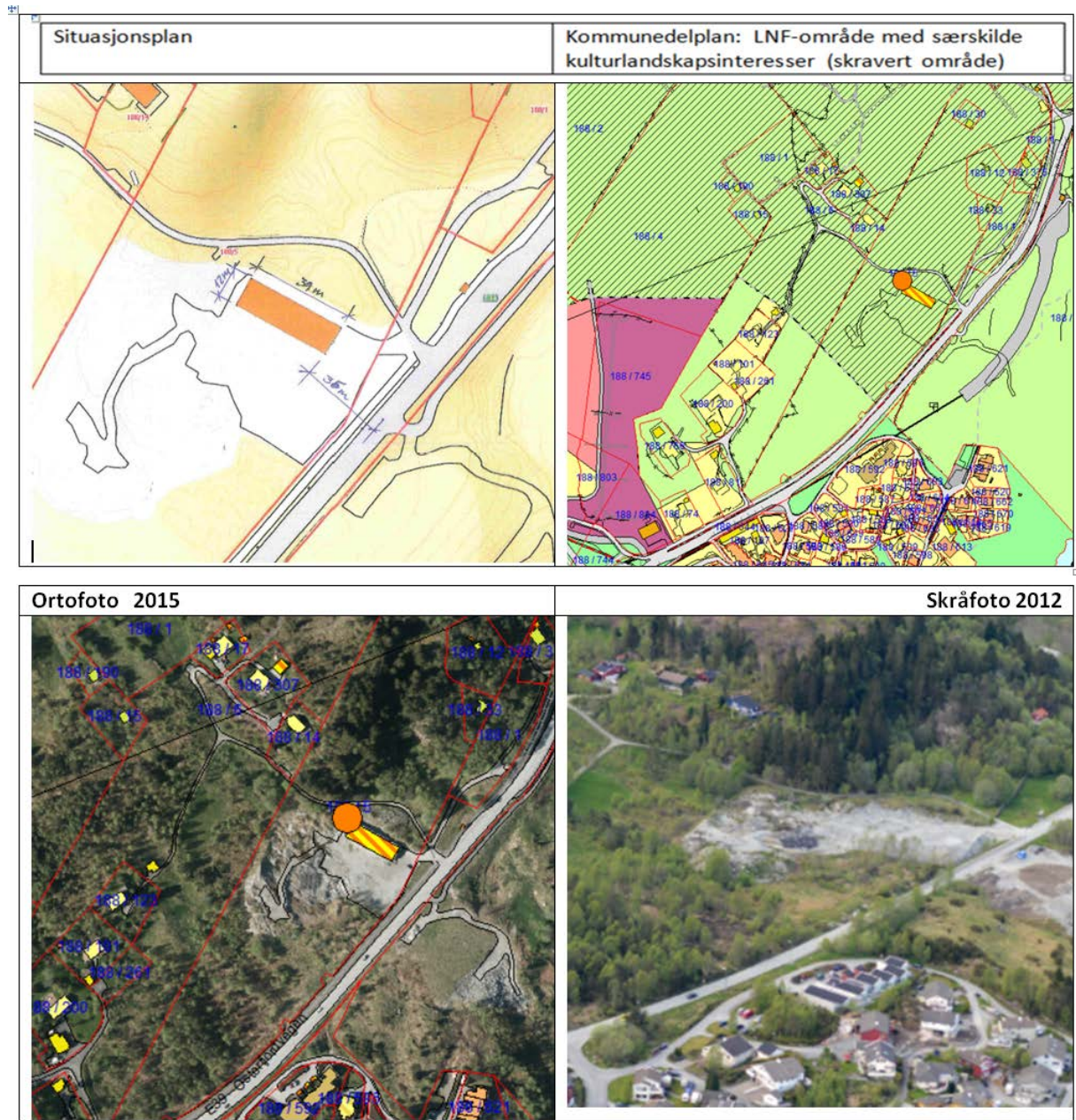
Plan- og miljøutvalet skal berre ta stilling til dispensasjonssøknaden. Administrasjonen vil følgje opp saka med byggeløyve når det ligg føre vedtak til omdisponering etter jordlova, og eventuelle vilkår som vert sett i vedtaket er stetta.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 188/5 Gjervik Ytre

Tiltakshavar/eigar: KT & OPI Invest AS

Ansvarleg søkjar: ABO Arkitektur



Saka gjeld

søknad om å vidareføra vedtaket frå Plan- og miljømøte 23.09.2015, 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, 12 x 39 x 4m, for Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS, som vart godkjent mellombels for 2 år, først i 2013 og så i 2015.

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=2017002860&

Nabovarsel

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

Det har ikkje komme inn merknad til nabovarselet.

Håkon Reigstad, som ikkje er nabo men bur i nærområdet, sende i 29.01.2017 inn ein merknad om oppfølging av vilkår i vedtaket frå 2015. i samband med nabovarslinga. Då han ikkje fekk svar frå kommunen, sende han brev til fylkesmannen 16.11.2017 og bad fylkesmannen om å undersøka denne saka grundig. I brevet skriv han at naboane har gjeve opp å komma med merknad, når ikkje vilkår i vedtaka vert følgt opp av kommunen.

Kommentar:

Administrasjonen vil følgja opp vedtak om tilbakeføring.

I brev frå byggesaksavdelinga datert 30.11.2017 til søkar og tiltakshavar, bad vi om utgreiing om kvifor ikkje vilkår om tilbakeføring i tidlegare vedtak er følgt opp av tiltakshavar. Vidare skreiv vi:

«I samband med innsendte søknad må det leggst fram ein ny plan med terrengprofilar for tilbakeføring av restarealet til jordbruk. Planen må innehalde ny situasjonsplan som viser at det arealet som de skal nytta til omsøkte tiltak er minimumsarealet som trengst for plassering av lagerhall, varelevering og snuareal for kjøretøy. Tidsplan for gjennomføringa må også vera med i planen.

Når byggesak har fått inn tilfredsstillande tilleggsdokumentasjon, vert saka sendt til landbruk for handsaming av omdisponering av areal etter jordlova § 9.»

ABO Plan og Arkitektur

svarar på vegner av tiltakshavar i brev datert 08.12.2017, der dei mellom anna skriv:

Slik tiltakshavar ser det er den planerte steinfyllinga til minimal sjenanse for naboar i området – flaten er minimalt synleg frå bustadene ikring.

Tiltakshavar ber bygningsmynde å godta ei mellombels ordning utan tilbakeføring av jordbruksarealet til planspørsmålet er avklara.

Kommentar:

Tiltakshavar har i dette svaret uttrykt tydleg at han ikkje vil følgja opp vedtak om delvis tilbakeføring, trass i at dette er gjennomgåande vilkår i dei vedtaka som er gjort.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i *kommunedelplan for Knarvik – Alversund* er definert som LNF. Tiltaket må ha dispensasjon frå arealføremålet for å kunna bli ståande vidare i påvente av ny kommunedelplan. Arbeidet med ny *Kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen* er starta opp, men det er ikkje utarbeidd noko planframlegg som indikerer kva den framtidige arealbruken for denne eigdommen vert.

Dispensasjonssøknaden

datert 04.10.2017 er vedlagt. I søknaden er det vist til at tiltakshavar har søkt tidlegare om å få starta regulering, men fekk avslag og bedt om å venta på rullering av kommunedelplanen.

Det vert søkt om utvida midlertidig dispensasjon for oppføringa av hallen. Søknaden vert fremja fordi arealet og plasseringa er spesielt høveleg for Hagesenteret som framleis kjem til å vera lokalisert i Knarvik til arealdisponeringa på Gjervikflaten er avklara.

Forhold til andre styresmakter og anna lovverk

Søknaden er sendt på høyring internt og til regionale plan- og landbruksstyresmakter.

Statens vegvesen

som vegstyresmakt avgjer søknad om avkjørsle og dispensasjon frå byggegrensa i uregulert område, som er 50 m frå vegmidte for Europaveg og riksveg. Dei har i brev datert 16.10.2017 gjeve uttale til søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen:

Vi oppfattar no saka slik at det på nytt vert søkt om forlenging av det mellombels løyvet for lagerhallen på Gjervikflaten, gnr. 188, bnr. 5. Statens vegvesen vurderer søknaden på same måte som tidlegare i 2015 og har derfor ikkje vesentlege merknader til at det vert gjeve forlenging av det løyvet frå 27.08.13 for inntil to nye år eller for eit kortare tidsrom dersom arealdisponeringa av det aktuelle arealet på Gjervikflaten vert avklara gjennom rullering av kommunedelplanen før denne tid.

Fylkesmannen i Hordaland

har ikkje komme med uttale til søknaden.

Lindås kommune - planavdelinga

kjem med uttale:

Planavdelinga vil tilrå at det vert gjeve dispensasjon i 2 nye år til kommunedelplan for Knarvik-Alversund er vedteken og arealdisponeringa for området er avklart.

Lindås kommune – landbruksavdelinga

rår ifrå godkjenning, og viser til at vilkåra i tidlegare vedtak ikkje har vorte følgt opp, verken av noverande eller tidlegare eigarar.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og

anna grønstruktur.

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 kulturlandskapsinteresser 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.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Arealet er planert steinfylling. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil komma i konflikt med naturmangfaldslova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
--------------	-------------	-------------	---------------------------------

Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost
-------	------	------	-----------------------

Vedlagte saksdokument:

Tilleggsinformasjon til søknad - gbnr 188/5 Gjervik Ytre	200000	10.01.2018
Spørsmål til vedtak i byggesak - gbnr 188/5 Gjervik ytre - PM 23.09.2015	198401	10.01.2018
Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	197938	10.01.2018
188-	78464	10.01.2018
5_Vedtak_jordlov_07102013_delegert		
Vedtaksbrev	80680	10.01.2018
Uttale frå planavdelinga	196039	10.01.2018

Vedlagte saksdokument:

Vedk lagerhall - gbnr 188/5 Gjervik ytre	195696	10.01.2018
brev til Fylkesmannen sak gnr188 bnr5 lindås kommune	195697	10.01.2018
kopi av epost til ordfører 31.08.2015	195698	10.01.2018
løyve hall 2015	195699	10.01.2018
løyve til hall 2013	195700	10.01.2018
protokoll kommunestyre 21.05.2015	195701	10.01.2018
Søknad om utvida midlertidig dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	189839	10.01.2018
Situasjonsplan	189840	10.01.2018
Vedk søknad om utvida mellombels dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	190983	10.01.2018
- avkøying		
Svar - nabovarsel - E39 - Dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	186554	10.01.2018