



Hordaland fylkeskommune
Postboks 7900
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1560 - 18/22996

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
18.07.2018

Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg til vaskehall - gbnr 185/100 Isdal

Administrativt vedtak. Saknr: 378/18

Tiltakshavar: Hfk Bussanlegg Knarvik AS
Ansvarleg søkjar: Opus Bergen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til vaskehall med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 58, 3 m². Tilbygget er i hovudsak eit HMS tiltak for å stetta krava til både innvendig og utvendig vask av bussar på dagens anlegg. Tilbygget skal nyttast til innvendig reinhald av bussar. Utnyttingsgrad er opplyst til 41,23 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg og frå krav om detaljplan i § 2.1 for området N/B - kombinert nærings- og bustadområde.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.05.2018 og supplert 04.07.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.06.2018. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.07.2018. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Fylkesveg 57, Knarvik- Isdalstø planid. 1263-201201 er sett av til N/B Kombinert nærings- og bustadområde. I områdeplanen er eksisterande bygg forutsatt fjerna.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg og frå kravet om utarbeiding av detaljplan i føresegn § 2.1.



Det er søkt om mellombels dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om midlertidige dispensasjonar frå detaljplan, for «bygg som er forutsett fjerna» og for regulert byggegrense mot fylkesveg og europaveg

Eigedomer er omfatta av områdeplan for Tunnel på fv 57, Knarvik-Isdalstø (planID 1263-201201) og er regulert med arealformål 'N7B Kombinert Næringsområde/bustadområde', med krav til detaljplan for heile området, jf. føresegnene § 6.1, 2. ledd. Bygninga på eiendommen er vist som «Bygg som er forutsatt fjerna», og det omsøkte tiltaket kjem slik i strid med føresegnene om riving. Vidare er tiltaket plassert utanfor vist byggegrense for fv 57 og E39, og er dermed i strid med regulert byggegrense mot veg, jf. også pbl § 29-4 der det heiter at «[k]ommunen skal påse at veglovas

bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt», jf. veglova § 29. Då omsynene bak føresegnene vil vere dei same - at tiltak ikkje må komme i veggen for framtidig gjennomføring av planendringar ift. vegen, eller på annan måte gi negative konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit, er begge dispensasjonssøknadane grunngjevne i ei felles drøfting.

Fylkeskommunen ser for seg eit driftsperspektiv på 10 år for dette bussanlegget, og aksepterer derfor at løyvet kan vere midlertidig. Fylkeskommunen søker dermed primært om ein midlertidig dispensasjon for ein tidsbestemt periode på inntil 10 år. Sekundært vil fylkeskommunen kunne akseptere at bruken vert stoppa før denne tid etter pålegg frå kommunen, og at tiltaket kan fjernast for eiga rekning i medhald av pbl § 19-3.

Omsyna bak gjeldande plan vil med ein midlertidig dispensasjon, ikkje vert vesentleg tilsidesett då tiltaket etter pålegg kan fjernast for fylkeskommunen si rekning, jf. pbl §§ 19-2, 2. ledd første setning og 19-3.

Fordelane ved tiltaket er at tilbygget er naudsynt med tanke på vidare full drift av noverande vaskehall for bussar. Frå august tek Nettbuss over som ny bussoperatør for ein periode på fem år, som har behov for ny vaskemaskin i eksisterande hall. Innstallering av denne maskina vil kreve ei utviding av anlegget for å stette kravet om både utvendig og innvendig vask av bussane. Tilbygget vil gi betre plass for ei tørr sone for innvendig reinhald som skal vere fråskilt den våte delen av anlegget for utvendig vask. Fylkeskommunen opplyser at tiltaket er å rekne som eit reint HMS-tiltak for å betre arbeidsmiljøet for dei tilsette, og representerer kun ei fysisk utviding, utan noko auke i sjølve bruken. Tiltaket vil ikkje ha fylgjer for framtidige eller eksisterande arbeidsplassar, og oppfyller intensjonene i arbeidsmiljølova. Tiltaket vil heller ikkje vere merkbar for naboane, anna enn i byggeperioden.

Ulempene ved tiltaket vil vere dei miljømessige og økonomiske kostnadene av å ev. måtte rive eit relativt nyoppført tilbygg i nær framtid. Dei klare samfunnsmessige omsyna av å kunne oppretthalde busstoenestene for Nordhordaland utan tidsavbrot, gjer at det likevel vil vere behov for å kunne utnytte allereie etablerte drift i ein mellombels periode, då framtidige planar for nye lokalitetar for eit slikt anlegg foreløpig er premature. Tiltaket må reknast som ei lita endring av eksisterande bygningsmasse med ei utviding på *BRA 58,3 m2*, dette gjev utnyttingsgrad på 41,23% BRA. Utnyttingsgraden på tomte er i dag 40,6% BRA, auke i utnytting er då kun 0,63%BRA, som er å regne som ubetydelig.

Det er ikkje tiltaket i seg sjølv som er det kostnadsberande elementet. men det innvendige anlegget som er flyttbart. Det at ein vidare kan utnytte eksisterande anlegg, all den tid dette faktisk kan verte ståande, er samfunnsøkonomisk lønsamt. Fordelene ved å dispensere frå gjeldande plan vil derfor klart overgå ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl § 19-2.

Vilkåra for å dispensere midlertidig frå gjeldande plan i medhald av pbl §§ 19 2, jf. 19 3 må dermed reknast for å vere oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring i brev datert 21.06.2018.

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen i brev datert 06.07.2018:

Uttale:

Eigedomen ligg sentralt plassert like nord for Hagelsundbrua langs E39. Gjennom gjeldande områdeplan *Tunnel på fv.57, Knarvik – Isdalstø (2013)* er det er planlagt for ny fire-felts veg og starten på ny fire-felts bru nord for dagens bru. I tillegg er det meldt oppstart for nytt planarbeid for *KDP E39 Flatøy – Eikefettunnelen* som skal vurdere desse løysingane på ny. Dette kan medføre plan- og arealmessige endringar i området.

I brev datert 27.06.2018 frå Opus kjem det fram at Fylkeskommunen ser for seg eit driftsperspektiv på 10 år for dette bussanlegget. Sekundært vil fylkeskommunen kunne akseptere at bruken vert stoppa før denne tid etter pålegg frå kommunen, og at tiltaket kan fjernast for eigen rekning i medhald av pbl. § 19-3. Vi meiner at desse vilkåra kan ta i vare våre interesser på ein tilfredsstillande måte.

Når det gjeld dispensasjon frå regulert byggjegrænse har vi ikkje vesentlege merknader til dette, under føresetnad at det vert sikra for at tiltaket er av mellombels karakter. Veanlegget i områdeplanen er ikkje bygd ut, og tiltaket er lokalisert utanfor byggjegrænser langs offentleg veg i høve til dagens vegsituasjon. Vi vurderer at forholda som byggjegrænse skal ta i vare er tilstrekkeleg sikra sjølv om det vert løyve til ein mellombels dispensasjon.



Ortofoto med dagens situasjon.

Sluttord:

Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknader til tiltaket så lenge det kjem tydleg fram av kommunen sitt vedtak at løyvet er mellombels og at tiltaket ikkje skal vere til hinder eller ulempe for gjennomføring av gjeldande planar for området.

Vi rår også til at det vert sett vilkår slik det er skissert gjennom dispensasjonssøknaden om at bruken kan vert stoppa før løyvet går ut etter pålegg frå kommunen, og at tiltaket skal fjernast for eigen rekning i medhald av pbl. § 19-3.

Det ligg føre samtykke frå Arbeidstilsynet i vedtak datert 27.06.2018.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Aktuelle naboar i denne saka er vurdert som Statens Vegvesen og vegavdelinga i Lindås kommune. Søknaden er sendt til begge for uttale. Lindås kommune vurderer at deira interesser er ivaretatt gjennom høyringa.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.05.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 8 meter.

Tiltaket er plassert i strid med regulert byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

Terrenghandsaming

Tiltaket skal plasserast på eksisterande dekke, og får ingen verknad på terrenget på eigedommen.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

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 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, 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak regulert byggegrense og plankravet i områdeplanen for Fylkesveg 57 er i hovudsak for å ivareta transformasjonen av område N/B, framtidige nye kryssløysingar og utviding av veganlegg. På plankartet til områdeplanen er eksisterande bygg på eigedommen vist som bygg som er forutsatt fjerna.

Omsøkte tiltak gjeld eit mindre tilbygg til eksisterande bygg og er i samsvar med den drifta som er etablert på eigedommen.

Det er søkt om mellombels dispensasjon. I uttalen frå Statens Vegvesen går det fram at dei ikkje har merknader i saka så lenge dispensasjonen er mellombels og ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av planar for området.

På bakgrunn av at det er eit mindre tilbygg til eit eksisterande bygg og at dispensasjonen kun vert gjeve mellombels, ser ikkje Lindås kommune at omsyna bak plankravet eller regulert byggegrense vert sett vesentleg til side som følgje av at det vert gjeve dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si grunngjeving, og viser mellom anna til at tilbygget er HMS tiltak for betring av arbeidstilhøva for dei tilsette.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå krav om utarbeiding av detaljplan i føresegn § 2.1 og frå regulert byggegrense er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse/Gjennomføringsplan

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

I tilleggsklasse/Gjennomføringsplan mottatt 04.07.2018 er det sendt inn endra ansvarsrett for ansvarleg søkjar, slik at det er Opus Bergen AS som skal stå som ansvarleg søkjar. Det er ikkje sendt inn oppdatert gjennomføringsplan ift. endra ansvarleg søkjar. Vi ber om at oppdatert gjennomføringsplan vert sendt inn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå regulert byggegrense og frå krav om utarbeiding av detaljplan i føresegn § 2.1 i områdeplan for Fylkesveg 57 Knarvik - Isdalstø for oppføring av tilbygg til vaskehall.

Dispensasjonen er tidsbestemt og kan opphøyr etter pålegg frå kommunen ved realisering av gjeldande planar. Ved pålegg om opphøyr av dispensasjon må tiltakshavar fjerne tilbygget for eiga rekning, jf. pbl § 19-3.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til vaskehall på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.05.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Oppdatert gjennomføringsplan må sendast inn.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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 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, referer til saknr.: 18/1560

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hfk Bussanlegg Knarvik AS	Postboks 7900	5020	BERGEN
Hordaland fylkeskommune			
Opus Bergen AS			
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakrar:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Opus Bergen AS	Strandgaten 59	5004	BERGEN