

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
137/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/2525

Dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg til næringsbygg - gbnr 209/35 Høyland

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 209/35 HøylandOriginal fil - Søknad om løyve til tiltak - gbnr 209/35 HøylandEpost - Vestnorsk Brunnboring AS - Lindås kommune -Gr.nr. 209, br.,nr. 35 - Søknad om tillatelse til tiltakVedlegg A - ytre rammer for tiltaketVedlegg D - situasjonsplanVedlegg E - teiningarTilleggsdokumentasjon - gbnr 209/35 Høyland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.08.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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.

Bortfall av løyve

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

Plan- og miljøutvalet - 137/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.08.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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.

Bortfall av løyve

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

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet

Dersom plan – og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 209/35

Adresse: Høylandsvegen 333

Tiltakshavar/eigar: Vestnorsk Brunnboring AS

Ansvarleg søkjar: Sivilingeniør Bjarte Fyllingen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande næringsbygg med bygd areal (BYA) på 115

m2 og eit bruksareal (BRA) på om lag 100 m2. Det går fram av søknad at tilbygget skal nyttast som møterom og kantine. Tomta får ei berekna grad av utnytting på om lag 45,2 % BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Avstand til naboeigedom

Det ligg føre erklæring i frå eigar av gbnr 209/45 datert 05.06.2018 som samtykker til at tilbygg plasserast i grensa mellom eigedomane.

Arbeidstilsynet

Det ligg føre vedtak om samtykket etter arbeidsmiljølova § 18-9 datert 25.09.2018.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tiltaket er knytt til offentleg vassverk og offentleg avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

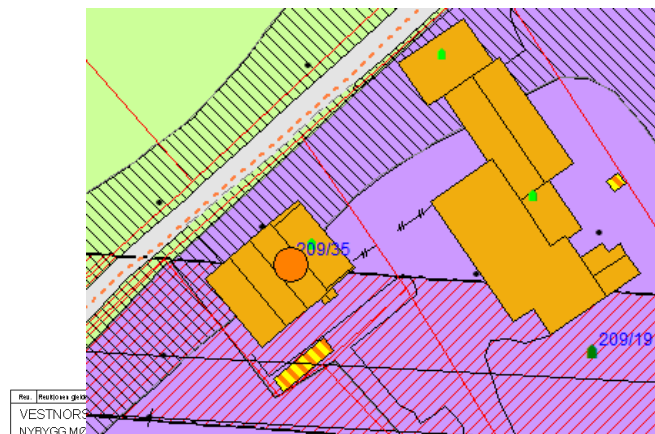
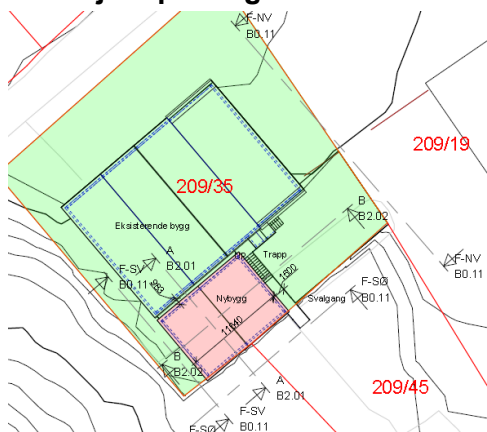
Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er ikkje søkt om endringar av avkøyrsløse, tilkomst eller parkering.

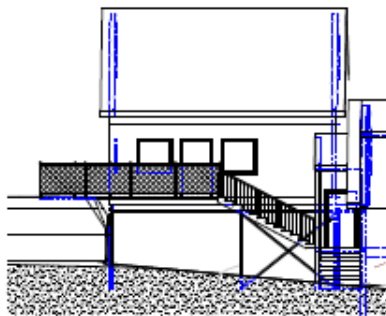
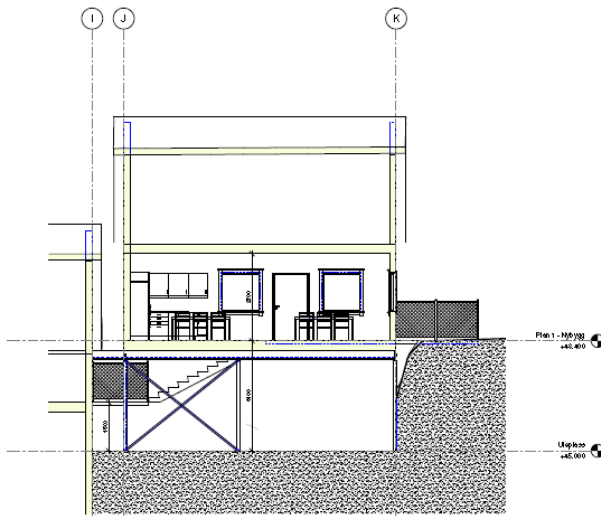
Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som næringsområde. Tiltak innanfor dette føremålet er omfatta av det generelle plankravet i kommuneplanen.

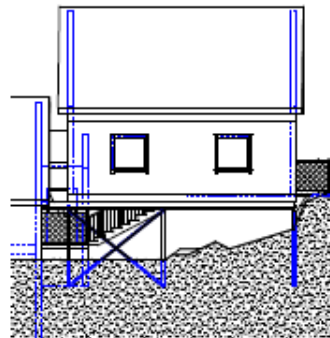
Situasjonsplan og kart



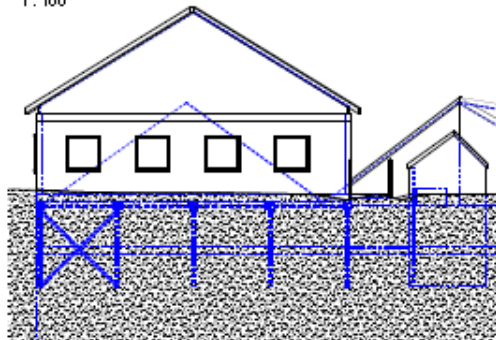
Tilbygg



FASADE NORDVEST
1 : 100

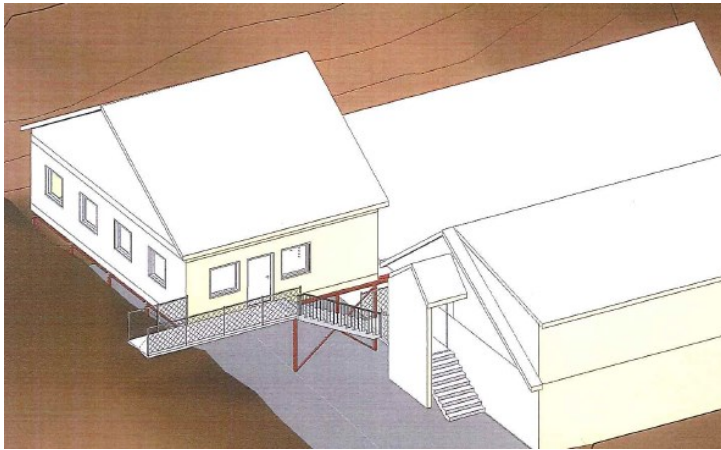
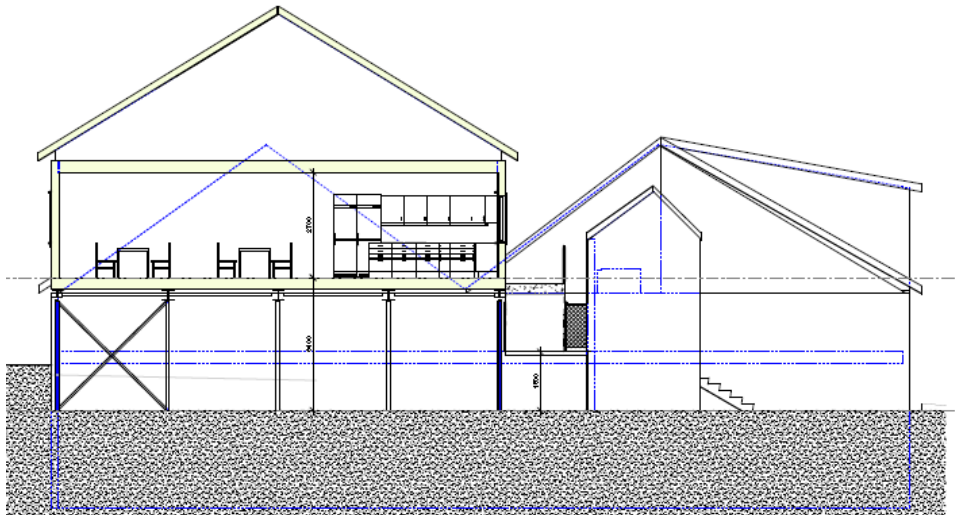


FASADE SØRVEST
1 : 100



FASADE SØRØST
1 : 100

VESTNORSK BRUNNBORING NYBYGG MØTEROM		Utarbeidet av: 1 :
ANNEID, TECH.	Fasade	Prosjekt: 1 :
	BAKRYTTE FJELLINGEN AS PROSJEKTLEDER OG KONTROLLERENDE LØSNING	Tegnet av: 1 :



Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

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

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

Dispensasjon

Tomta er i kommuneplanen sett av til næringsføremål. Det er ikkje utarbeida reguleringsplan for området og det vert søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Disp. fra krav om utarbeiding av reg.plan som det fremgår av pkt. 1.1 i kommuneplanens arealdel..
Det søkes herved om disp. fra ovennevnte krav for nybygget på ca. 100m2.
Dette er nabovarslet til eier av gbnr 209/19 – (se vedlegg 1)

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 innanfor 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ei større samanheng, samt å sikra at det ikkje vert godkjent tiltak som kan gjere framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje føresegner om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Område ligg i nærleiken av større landbruksområde, og ellers spreidd bustad og fritidsbustadar.

Næringsområdet er delt mellom fire større næringseigedomar der tre er bygd heilt eller delvis ut.

Omsøkte tiltak ligg på den minste av tomtane innanfor næringsområdet med ei storleik på om lag 1 mål, og næringsarealet har ei samla storleik på om lag 19,7 mål.

I vurderinga av fordelar og ulempe har kommunen særleg lagt vekt på at utarbeiding av ein reguleringsplan er ei tid- og kostnadskrevjande prosess, og at tiltaket slik det er omsøkt betrar funksjonen for bygget. Vidare er det lagt vekt på at tilbygget ikkje endrar eller hindrar tilkomst og parkeringsløyising for tomta, og dette er ivareteke med det arealet som er i bruk i dag.

Det omsøkte tiltaket gjeld for tilbygg på allereie bygd eigedom, og er i samsvar med dagens bruk.

Det vil slik administrasjonen kan sjå, ikkje vera føremålstenleg å utarbeida reguleringsplan for tilbygget. Dei omsyna som ein reguleringsplan skal ivareta er tilfredsstillande løyst gjennom det omsøkte tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet, punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, ligg føre.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002525&