

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 25/14  | Plan- og miljøutvalet | PS   | 05.03.2014 |

| Saksbehandlar   | Arkiv | ArkivsakID |
|-----------------|-------|------------|
| Knut Bjørnevoll |       | 14/635     |

## **Dispensasjonssak - endring av løyve med dispensasjon frå LNFR Eknes Karosseri - gbnr 196/111 Midtgård**

### **Vedlegg:**

196-111 dispvedtak 2012

196-111 godkj teikning

196-111 ny teikning

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (LNFR-føremålet i kommuneplanen) for endring av rammeløyve, med heimel i pbl § 19-2 og grunngeving i saksvurderinga nedanfor.

Spørsmålet om vidare utbygging må avklarast gjennom regulering

### **Framlegg frå Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

#### **Fellesframlegg:**

1.)

PMU ser søknaden frå Eknes karosseri om endring av rammeløyvet dei fekk innvilga i PMU 28.mars 2012 som ei mindre endring. Det vert difor gjeve løyve til denne endringa og vi viser til grunngeving i vedtak 28.mars 2012.

2.)

Dersom det kjem søknad om utviding utover tomtegrensa, må dette avklarast gjennom reguleringsplan.

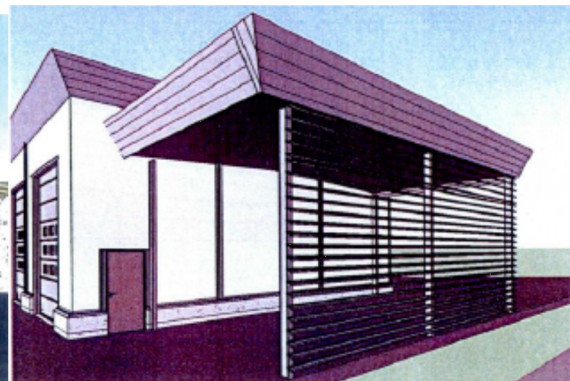
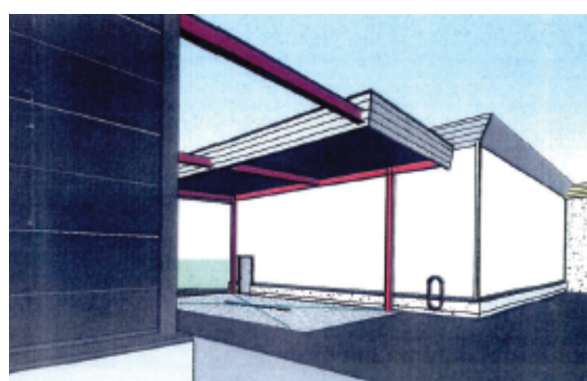
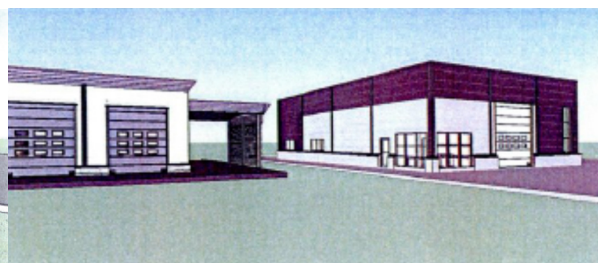
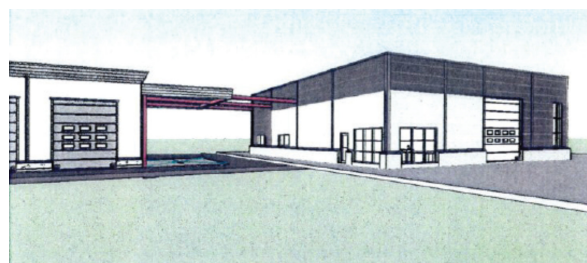
### **Saksopplysningar:**

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

## Bakgrunn

Situasjonsplan ny søknad, med 3D-ill.

Situasjonsplan godkjent, med 3D-illustrasjonar



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

<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=24936> (etter 1.4.2013)

<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=17983> (før 1.4.2013)

**Saksutgreiing:**

Saka gjeld søknad om utviding av bygg i forhold til gjeldande rammeløyve med dispensasjon. Tiltakshavar er Eknes Karosseri AS. Ansvarleg søker er Helgesen-tekniske-bygg AS (Htb).

**Historikk:**

28.03.2012: PM godkjenner søknad om dispensasjon for utviding av næringsbygg i LNF  
08.10.2013 Htb søker om endring av løyve med ny dispensasjonssøknad  
14.11.2013 Lindås kommune viser i brev til PM-vedtaket og krev reguleringsplan  
04.12.2013 Htb opprettheld søknaden om dispensasjon og kjem med tilleggsopplysningar til søknaden.

**Vedtak, plan- og miljøutvalet 28.03.2012:**

*«Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanen med føresegner slik at det kan etablerast takoverbygd uteplass på sørsida av eksisterande bygg (carport), opparbeiding av utomhusanlegg og oppføring av nytt verkstad/garasjebygg. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga. Det kan ikkje påreknast at det seinare vert gjeve fleire dispensasjonar utover det som her vert gjeve.»*

(Understrekinga av siste setning er gjort i denne nye saka).

**Søknaden om dispensasjon**, datert 08.10.2013, stempla motteken 31.10.2013:

Søker med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å opparbeide utenomhusanlegg iht. situasjonsplan, nybygg på ca 18x25meter og takoverbygg mellom nybygg og eksisterende bygg. Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplanen.

**Bakgrunn:**

Tiltakshaver Eknes Karosseri fikk 16.04.12 rammetillatelse til å føre opp nytt bygg og takoverbygd uteplass. Sammen med rammetillatelsen ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da tiltaket ligger i område avsatt til LNF. For å få godkjent denne endringen kreves det ny dispensasjon fra kommuneplanen.

**Søker dispensasjon på grunnlag av:**

Eknes karosseri er i dag forhandler av Toyota, og må tilfredsstillere kravene til Toyota sine verksteder med tanke på arbeidsmiljø og utforming av produksjonen. Den siste tiden har Toyota endret sine kravspesifikasjoner slik at godkjent bygg ikke har tilfredsstillende plass. Tidligere krav pr. arbeidsplass var 7,3x4m, dette er nå endret til 8x5m. Disse kravene er utvidet for å bedre arbeidsmiljøet og sikkerheten rundt arbeidsplassen, deriblant klemfaren rundt løftebukker.

Det er med bakgrunn i dette vi søker om dispensasjon fra kommuneplanen for å få utvide bygget med 3meter i bredden. Tidligere er det godkjent ett bygg på ca. 15,3x24,3, dette ønskes nå endret til 18,3x24,3.

**Samla konklusjon fra søker:**

Konsekvensen av at bygget blir utvidet er at avstand mellom det omsøkte bygget og eksisterende bygningsmasse blir redusert. Avstanden mot naboer blir som godkjent i rammetillatelse. På dette grunnlag, samt bedriftens ønske om å tilrettelegge arbeidsplassene best mulig for de ansatte, mener vi at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene.

**Tillegg til dispensasjonssøknad**, datert 04.12.2013:

Viser til deres saksnummer 2013/3423 på gnr/bnr 196/111 og brev fra kommunen datert 14.11.13. Vil med dette belyse saken ytterligere.

Vi ber også om at søknad om dispensasjon blir behandlet som den foreligger, inklusiv begrunnelsen i dette brevet. Det er ønskelig at kommunen avventer behandlingen av byggetillatelsen til dispensasjonssøknaden er avklart.

#### **Regulering:**

Det er i brev fra kommunen etterlyst tilbakemelding på om området er under regulering. Dette har vært tatt opp til vurdering, men det er konkludert med at en ikke ønsker å regulere området i denne omgang. Dette er i hovedsak begrunnet med at en reguleringsplan kun vil gi minimalt med nytt byggeareal og liten fremtidig gevinst. Vi mener også at prosessen rundt utarbeidelse av byggesøknaden har vært god og tatt med de fleste samfunnshensyn.

#### **Bakgrunn:**

Eknes Karosseri AS søkte i 2012 om dispensasjon fra kommuneplanen for å få oppføre nytt bygg og takoverbygg i område avsatt til LNF. Det ble i den aktuelle søknaden gitt tillatelse til oppføring av nytt bygg med en grunnflate på 15,76mx24,7m og nytt takoverbygg i tilknytning til vaskeplass ved eksisterende bygg. For å få ett mest mulig hensiktsmessig bygg ønsker Eknes Karosseri AS nå å utvide bygget med 3meter i bredden til en grunnflate på 18,76x24,7m, samt å endre utformingen på den takoverbygde vaskeplassen ved å knytte denne sammen med nybygget. En slik endringsøknad krever ny dispensasjon fra kommuneplanen.

#### **Søker dispensasjon på grunnlag av:**

##### 1.Vurdering av benyttelse av areal til LNF-formål:

Eiendommen gnr/bnr 196/111 er i dag i sin helhet benyttet i forbindelse med driften til Eknes Karosseri AS. Den opprinnelige eiendommen ble i 2004 utvidet med ett tilleggsareal, dette arealet ligger i dag i kommuneplanen som LNF-området. Arealet som ble fradelte burde ved rullering av kommuneplanen blitt endret til industri i samsvar med resterende areal og forutsatt bruk ved fradelingen godkjent av kommunen. Arealet har i dag ingen verdi som LNF-område.

##### 2.Plassering/allmenn nytteverdi

Eiendommen i sin helhet ligger avgrenset av E39 i vest og med en naturlig topologisk avgrensing mot boligområde i øst. Veien inn på området går ikke lengre enn til det planlagte nybygget. Utbyggingen det nå søkes om vil forsterke denne avgrensingen og ha en positiv innvirkning på eventuell støy fra området og E39, da bygget vil bli liggende som en støyskjerm og med en naturlig tilknytning til eksisterende verksted. Arealet ligg utsatt til med tanke på støy fra E-39 og er derfor dårlig egnet til andre formål. Som følge av denne beliggenheten har eiendommen ingen verdi for allmennheten eller friluftsførmål. Det er ikke registrert barnetråkk i tilknytning til arealet.

##### 3. Støy, lukt bygningsmasse og anlegg

Næringsvirksomhet som foregår i bygget vil ikke medføre luktplager. Støyplager fra bilbutikken/verksted er ikke aktuelt. All aktivitet vil foregå inne i byggene, ytterveggene har en lyddempende effekt på mellom 28-31 dB, og det er god avstand til nærmeste nabo. Utvendig vil det være trafikk i form av kjøring på parkeringsplass samt litt tomgangskjøring. Dette vil foregå i rolig fart og ikke generere plagsom støy. Boliger er og avskilt fra området med fjellryggen som ligg mellom.

Vasking på vaskeplass kan generere støy. Vaskeplassen har 4 «fasader» Nordøst, nordvest, sørvest og sørøst. Fasade mot nordøst blir skjerma med fjellskjæring i bakkant av vaskeplass. Hus er ikke synlig fra vaskeplass. Fasade mot nordvest er mot eksisterende bygg til Eknes karosseri. Fasade mot sørvest er mot parkeringsplass og bak denne, europaveien. Fasade mot sørøst blir mot nybygg, og bak dette ei fjellskjæring.

#### 4. Avstand til europaveg, 50m byggegrense

Statens vegvesen har i vedtak av 05.09.11 gitt dispensasjon til å plassere nytt bygg 36m fra vei midt E39. Endringen av bygget medfører en avstand til fylkesveg på 34,8m, det er sendt inn endringssøknad til Statens vegvesen. Det er en forutsetning at denne bli godkjent.

#### **Samla konklusjon fra søker:**

Det er i tidligere vedtak gitt dispensasjon for benyttelse av arealet til næring og seinere godkjent utbygging i 2012. Utvidelsen det nå søkes om er å regne som liten. Utfra en samlet vurdering mener vi at fordelene med utbyggingen være større enn de negative konsekvensene. Tiltaket vil styrke næringsgrunnlaget for virksomheten og vil være med å sikra arbeidsplasser for framtiden. Vi kan ikke se at hensynene bak LNF-formålet bli vesentlig tilsidesatt.

#### **Kommentar:**

Det er godkjent ein overbygd vaskeplass og eit verkstadbygg på ca 15 x 25 m = 375 m<sup>2</sup>  
I den nye søknaden er breidda på bygget auka med 3m til ca 18 x 25 m = 450 m<sup>2</sup>, ein auke på rundt 75 m<sup>2</sup>.

Det som talar for dispensasjon er at endringa isolert sett er lita. I handsaminga av søknad om vaskeplass og verkstadbygg vart det i vedtaket frå Plan- og miljøutvalet uttrykkeleg sagt at «Det kan ikkje påreknast at det seinare vert gjeve fleire dispensasjonar utover det som her vert gjeve». På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å gje fleire dispensasjonar her, og at vidare utbygging på eigedommen bør skje gjennom ein planprosess. Administrasjonen er ikkje samd i søkar sine argument for utbygging gjennom dispensasjon. Dispensasjon vil vere ein snarveg til utbygging og vil gje tiltakshavar ein forenkla saksgang i forhold til andre utbyggingar, der eigarane har måtta utarbeida reguleringsplanar. Regulering av eigedommen vil vere positivt ved at ein får ein planprosess som sikrar dei interesser som er i området, og vil vere til fordel for tiltakshavar for ein eventuell vidare utbygging og utnytting av næringsareala på omsøkte eigedom.

Administrasjonen meiner at ein i denne saka ikkje berre kan sjå isolert på omsøkte tiltak, men at ein også i dispensasjonsvurderinga må ta omsyn til tidlegare dispensasjonar/ byggeløyve og kva presedens dispensasjon i denne saka kan få for framtidige tiltak.

#### **Forholdet til naboar:**

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla. Ingen merknader er registrert.

#### **Andre styresmakter:**

Statens vegvesen har godkjent dispensasjonssøknad frå veglova, med redusert avstand til europavegen.

#### **Dispensasjonsvurdering:**

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner 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.

Fordelar:

- Dispensasjon vil vera tids- og kostnadsbesparande for utbygger.

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruk i kommuneplanen, som er LNFR
- Søknaden er i strid med plan- og miljøutvalet sitt vedtak frå 2012, om ikkje å gje ytterlegare dispensasjon
- Endra arealbruk bør ikkje tillast i form av dispensasjon, men gjennom utarbeiding av reguleringsplan for arealet.

Konklusjon:

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 kommuneplanen 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. Den utbygginga som er skissert krev regulering. Dersom utvalet likevel vil gje dispensasjon, mot rådmannen si tilråding, må dispensasjonssøknaden først sendast på høyring.

**Gebyr.**

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura vert sendt til tiltakshavar.

|       |                        |  |         |
|-------|------------------------|--|---------|
| C.4.1 | Dispensasjonsvurdering |  | 7.500,- |
|-------|------------------------|--|---------|

**Plan- og miljøutvalet - 25/14**

**PM - behandling:**

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

Fellesframlegget vart røysta over punkt for punkt:

pkt 1): Vart samrøystes vedteke.

pkt 2): Framlegget fekk 3 røyster og fall (Sæbjørg Hageberg Kjekka-Krf, Alf Angelskår-Krf og Jan Erik Hope H)

**PM - vedtak:**

**Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:**

PMU ser søknaden frå Eknas karosseri om endring av rammeløyyvet dei fekk innvilga i PMU 28.mars 2012 som ei mindre endring. Det vert difor gjeve løyve til denne endringa og vi viser til grunngjeving

i vedtak 28.mars 2012.