

Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 56 37 50 00 Telefaks 56 37 50 01
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Multiconsult AS
Att. Aase Midtun
Nesttunbrekka 95
5221 NESTTUN

Dykkar ref.	Sakshandsamar: Benjamin Stephen Hugo Hicks
Vår ref. 2013/2161 - 13 - 25178/2013	Telefon 56375000
Arkivkode: 137/661	Dato: 05.11.2013

Delegert sak

Løyve til bruksendring frå næringsbygg til brann- og driftsstasjon - mellombels dispensasjon - gbnr 137/661 Alver

Kommunen gjev mellombels løyve til bruksendring av eksisterande næringsbygg «lager og vareutsalg» til «brann- og driftsstasjon», jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1. Mellombels løyve for bruksendring til brann- og driftsstasjon gjeld i 2 år frå vedtaksdato. Dersom arealformålet ved utarbeiding av ny arealplan vert endra til eit formål som omfattar «brann- og driftsstasjon» vert løyvet permanent.

Kommunen gjev mellombels dispensasjon i 2 år frå arealformålet i gjeldande reguleringsplan for tiltaket, jf. pbl § 12-4, jf. § 19-2.

Kommunen gjev vidare mellombels dispensasjon frå pbl § 18-1 med omsyn til krav til opparbeiding av offentleg veg, jf. § 19-2. Vegen må vere opparbeid og godkjent i samsvar med godkjent plan seinast innan 3 år frå vedtaksdato.

Nabomerknader er delvis teke til følgje.

Vilkår

1. Ved søknad om ferdigattest for ombyggingsarbeida (sak 2013/2161) skal det presiserast at søknaden også skal gjelde bruksendring av bygningen til «brann- og driftsstasjon».

Søknaden

Det er søkt om bruksendring av eksisterande næringsbygg til «brann- og driftsstasjon». Søknaden kan ikkje handsamast som endringsløyve og må soleis handsamast som eige sak. Det er søkt om mellombels dispensasjon frå arealdelen til reguleringsplanen, og dispensasjon frå pbl § 18-1.

Eventuelle naudsynte bygningsmessige arbeider knytt til denne søknaden er omfatta av rammeløyve gjeve 31.05.2013 i sak 2013/2161 og endringsløyve datert 04.11.2013 (eige sak). Det er frå før gjeve mellombels bruksløyve for lagerdel og del av kontorlokale i 1. etasje og kantine 2. etasje.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Trollskogen barnehage ved Øyvind Kjølraug og Ikenberget Vel ved Roald Rossnes. Merknadene går i hovudsak på følgjande forhold:

Trollskogen barnehage:

- Krev at den nye vegløyninga blir ferdigstilt så fort som mogleg.

Ikenberget Vel:

- Krev at vegsystemet i gjeldande reguleringsplan blir ferdigstilt så fort som mogleg og seinast i løpet av 2013.

Til dette har ansvarleg søker uttalt:

«Ny veg er under prosjektering og den vil ta hånd om den framtidige veiløsningen for området i henhold til vedtatt reguleringsplan».

Areal- og miljøeininga er gjort kjent med at den regulerte vegløyninga fram til FV 565 er planlagt endra. Ein finn det ugunstig for partane i saka å krevje vegløyninga opparbeidd i samsvar med gjeldande plan på noverande tidspunkt dersom det i nær framtid vert godkjent ny/revidert detalj/reguleringsplan. Merknadene vert delvis teken til fylgje, sjå avsnittet «Dispensasjonar».

Det vert ikkje gjeve permanent dispensasjon frå kravet om opparbeiding av veg. Godkjent vegløyning må byggast og ferdigstillast *seinast* innan 3 år frå vedtaksdato.

Uttale/vedtak frå andre mynde

Det ligg føre samtykkje frå arbeidstilsynet.

Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for Ikenberget.

Veg og tilkomst

Ingen endring.

Uteopphaldsareal og parkeringsløyningar

Ingen endring.

Visuell utforming

Ingen endring.

Vatn- og avlaup

Ingen endring.

Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal derfor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå arealdelen til reguleringsplanen for bruksendring av eksisterande næringsbygg til «brann- og driftsstasjon», og dispensasjon frå plan- og bygningslova § 18-1 for opparbeiding av regulert vegløyning.

Det vert vist til dispensasjonssøknaden.

Det er ikkje mogleg å etablere brann- og driftsstasjon på Galtaråsen som planlagt. Dersom det ikkje vert etablert brann- og driftsstasjon vil konsekvensane for miljø og samfunn kunne vere betydelege. Bruksendring av dette bygget til brann- og driftsstasjon vil kunne vere ei langsiktig og god løysing, og ein legg til grunn at det vil få positivt verknad for

naboeigedomar i området: regulert vegløyising vert opparbeidd og naboar vil sannsynlegvis verte mindre plaga av støy og køyretøy enn det ein kan forvente med dagens godkjente bruk av eigedomen.

Kommunen meiner at tiltaket i utgangspunktet tingar reguleringsendring/ny reguleringsplan. Det vert soleis gjeve mellombels dispensasjon frå arealdelen til reguleringsplanen. Dette vil gje naboar og andre moglegheit til å gje innspill til ny plan, og resultere i eit betre vurderingsgrunnlag enn det som kan gjerast her gjennom ei enkeltstående dispensasjonssak.

Kommunen vil ikkje gje permanent dispensasjon frå plan- og bygningslova § 18-1. Det vert vist til kommunens kommentar under avsnittet «Nabotilhøve» overfor.

Omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå vert ikkje sett til sides, og det ligg føre ei klar overvekt av argumenter som talar for at det gis mellombels dispensasjon.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Gebyr

Gebyr for sakshandsaming vert sett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ for **2013**. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Skildring	Antal	Beløp
C.5.2h Bruksendring - 50% av gebyr for nytt tiltak	1	64.600
Dispensasjon	2	15.000
Totalt gebyr å betale		79.600

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Benjamin Hicks
rådgjevar

Kopi til:

Lindås kommune v/ Jan-Erik Hansen	Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ
Trollskogen barnhage	Stølen 13	5911	ALVERSUND
Ikenberget Vel	Brørkastet 45	5911	ALVERSUND