

Vedlegg 1

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Att: Eilin Houlison Molvik

Deres referanse: 15/422

Vedlegg B2

ANGÅENDE PROSJEKT: 1841 – UTVIDELSE PRODUKSJON-LAGER

DATO: 6. mai 2015

SØKNAD OM DISPENSASJON GBNR 108/88 TILBYGG GOMAN ROGNALDSEN AS

Søknaden gjelder dispensasjon fra pkt. 2.1; 3.1 i gjeldende kommuneplan, PBL §§1-8, 29-4, 12-1 ifbm søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til industribygg for Goman Rognaldsen AS på gnr/bnr 108/80, 108/88 m.fl. Eksisterende brakker skal rives.

Tiltaket ligger i uregulert område, men er i kommuneplanen avsett til byggeområde for industri.

Bakgrunn

Det ble tidligere sendt søknad om dispensasjon fra pkt. 2.1 plankrav i gjeldende plan. Dispensasjonssøknad med søknad om rammetillatelse ble nabovarslet. Det har kommet en merknad i saken fra Henrik Sørensen Lindås. Merknaden ble besvart av ansvarlig søker i vedlegg C4.

Saken ble sendt til Fylkesmannen og Fylkeskommunen på høring. Det kom ingen merknad fra myndigheter.

Kommunen har skrevet brev med krav om flere dokumenter i saken, samt krav om ny dispensasjonssøknad og ny nabovarsel. Her kommer det ny dispensasjonssøknad.

Planstatus

Tiltaket ligger i uregulert område. Gjeldende plan er kommuneplanen for Lindås kommune av 2003. I gjeldende planen pkt.2.1 er det satt krav om reguleringsplan for tiltaket kan gjennomføres. I PBL § 12-1 er det også satt krav om reguleringsplankrav for større byggetiltak.



Kommunen mener at deler av tiltaket (parkering og kjøreareal) på Gbnr 108/556 ligger i LNF-område og krever dispensasjon fra pkt. 3.1 i gjeldende kommuneplanen.

Tiltaket ligger innenfor 100-meters belte langs sjø og krever dispensasjon fra PBL § 1-8.

Tiltaket er i strid med kommuneplanen, pkt. 2.1 og 3.1 og krever dispensasjonen fra plan -og bygningsloven § 19-2, jfr §§ 11-6 og PBL § 12-1.

Utforming av tiltaket

Det omsøkte tiltaket skal være utvidelse av eksisterende bygg. Tilbyggets utforming, valg av fasadefarge, takvinkel vurdert ift utbygningssmasse og omkringliggende terreng, samt nødvendig høyde for å få funksjonelle og brukbare lokaler for bakeridriften.

Tidligere er det godkjent større tilbygg (bruksareal på 1186 m2) med gesimshøyde på 8,8 m.

Det omsøkte tilbygget har bruksareal på 1045 m2 og gesimshøyde på 9,3 m. Gesimshøyden på over 8 m vil være i strid med PBL § §29-4, 12-1 og krever dispensasjon.

Statens vegvesen

Søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 415 ble sendt til Statens vegvesen for uttale. Det er gitt uttale til tiltaket den 06.01.15 (se vedlegg I1). Statens vegvesen gir forhåndsuttale at avkjørsel blir godkjent på vilkår at det blir utbedret. Tiltaket ligger 48 meter fra vegmidten og hindrer ikke siktsone.

Søker dispensasjon fra pkt. 2.1; 3.1 i gjeldende kommuneplan, PBL §§1-8, 29-4, 12-1 på grunnlag av:

- 1. Arbeidsplasser i Lindås kommune.** Saken har stor betydning for eksisterende arbeidsplasser i Lindås kommune. Det er per i dag 60 ansatte og antall arbeidsplasser skal øke til 75.

Tiltakshaver har nylig fått tilbud om å leie lokaler i Midtun og flytte produksjon til Bergen kommune. Det er sentralt beliggenhet, mindre transport kostnader og utstyr som er allerede tilrettelagt produksjon. (Se epost av 24.04.15, Vedlegg Q1).

Tiltakshaver vil ikke flytte produksjon fra Lindås, pga. mange ansatte har bosatt seg i Lindås, har barn i skolealderen og kan ikke pendle til Midtun.

2. I kommuneplanen sine bestemmelser pkt.2.4 står det «at kommunen kan gjøre unntak fra krav om reguleringsplan dersom tiltaket:

- *Ikke bryt vesentleg med eksisterende utbygningsstruktur, volum, form og landskap i området.*
- *Ikke fører til vesentleg endra eller utvida bruk og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av område.*
- *Ikkje grip inn i viktige leike-eller naturområde.*
- *Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, el. Forsyning, tilkomst til off.veg m.fl.*
- *Ikkje gjev vesentleg miljølempe for eksisterande busetnad eller framtidig utbygging.»*

Vurdering mot bestemmelser i pkt.2.4 i gjeldende plan:

- Det omsøkte tiltaket skal være utvidelse av eksisterende bygg og vi mener det ikke bryter med kravene ovenfor.
Det ble tidligere gitt tillatelser for utviding av fabrikken uten krav om reguleringsplan.

Tilbyggets utforming, valg av fasadefarge, takvinkel vurdert ift utbygningsmasse og omkringliggende terreng. Vi har i tegninger og form opprettholdt samme uttrykk som eksisterende bygningssmassene

Da tilbygget vil være noe høyere enn eksisterende bygningssmasse, er det lagt inn ett langsgående bånd med mørkere farge for å bryte opp fasaden og dempe høyde-inntrykket. Høyden på tilbygget er nødvendig for produksjon pga. økende arbeidsmengde og plassmangel.

- Tilbygget skal ikke hindre for framtidig regulering av området. I Kommunedelplanen for Lindåsosane som er under arbeid nå, er område avsett til næring. Område grenser med småbåtanlegg rett øst fra Rognaldsen bakeri. Planavdeling ved Lindås kommune ser utfordring i oppføring av tilbygg



nær evt. veitilkomst for sjøsettingsanlegg og småbåtanlegget. Tiltaket er ikke til hinder for fremtidig veitilkomst for båtanlegg.

Tiltakshaver er positiv til etablering av veitilkomst til båtanlegget og ser ingen utfordring i dette.

- Vann-og avløp, vegtilkomst og el.forsyning er etablert. Avkjørsel skal utbedres i samsvar med Vegvesen sine anbefalinger.

3. Vurdering av arealet

Eksisterende bygg:

Det er godkjent bygg på Gbnr 108/ 80 m.fl. i område som er avsett for industri. Industriområdet er ferdig utbygd.

Det er ingen tilgrensende arealer som det er naturlig å ta med i en reguleringsplan. Det vil ikke være aktuelt med fremtidig utbygging her. Slik tilbygget nå er utformet vil dette ligge med en naturlig tilknytning til industribygget.

Tilgrensende arealer på Gbnr 108/7 og 109/1 er definert som LNF-område.

I Kommunedelplanen for Lindåsosane som er under arbeid nå, er område avsett til næring.

100-meters belte mot sjø

Det omsøkte tilbygget ligger 67 m fra sjøen i luftlinje. Tidligere godkjent tilbygg ligger 48 m fra sjøen. Det omsøkte tilbygget er plassert på sør-øst side og kommer ikke nærmere sjøen enn bygget står fra før.

LNF-område

Veitilkomst, parkering og kjøreareal til nytt tilbygg skal være det samme som fra før. Det blir ingen endring i trafikksituasjon på eiendommen.

Planering og parkering i LNF-område på Gbnr 108/88, 72, 556 ble godkjent tidligere i dispensasjonssak 2008/2137.

For sikkerhets skyld søker vi om dispensasjon fra pkt.3.1 i gjeldende kommuneplan ifbm deler av kjøreareal som kan stikke utenfor godkjent planert areal i sak 2008/2137. Se vedlagt godkjent situasjonsplan D1, datert 16.10.08 og parkering vist på situasjonsplan D1 datert 29.01.15.

4. Statens vegvesen har gitt uttale i saken. (Se vedlegg I1).

Avkjørsel blir utbedret etter krav fra Vegvesen og vil dermed ikke være i konflikt med interesser som Vegloven ivaretar.

5. Ønsket bruk



