

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 22/245, FA - L42	18/897

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 22/245 - Dispensasjon frå byggehøgde i reguleringsplanen- Oppføring av industribygg, Mjåtveit næringspark

Vedlegg:

E-4 Plantegninger

E-1 Fasader

D-1 Situasjonsplan

A-1 Opplysninger om ytre rammer

Søknad om dispensasjon 22/245

sitkart_22_245_1000

Merknad til dispensasjon frå reguleringsplan - Mjåtveit næringspark - GBNR 22/245

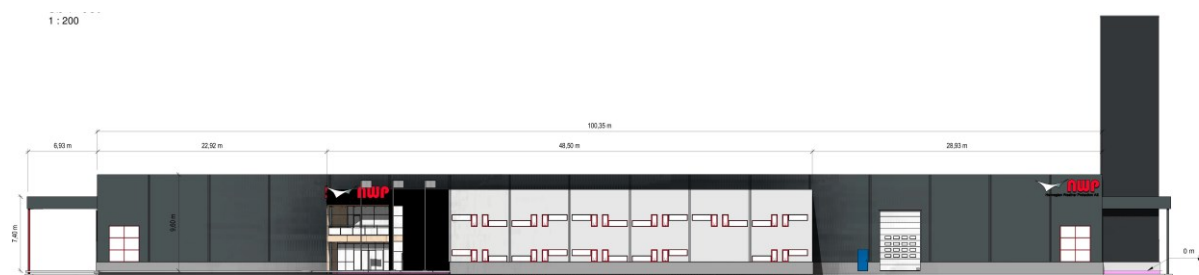
E-2 Hovedsnitt

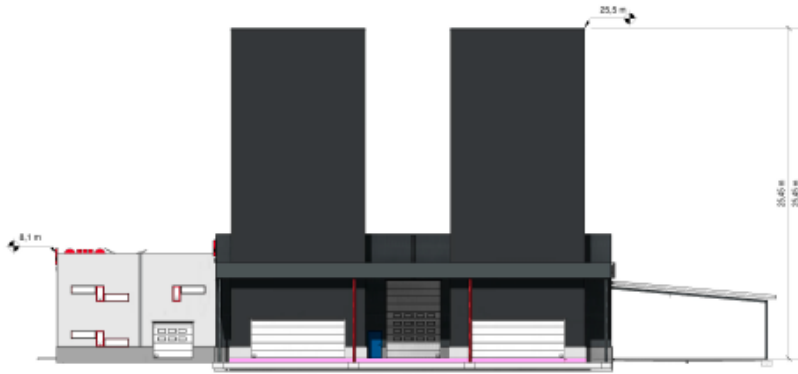
Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ansvarleg søker, Helgesen Tekniske-bygg AS, har på vegne av tiltakshavar Mjåtveit industribygg AS, søkt om rammeløyve for oppføring av industribygg på gbnr 22/245 i Meland kommune.

Omsøkt bygg skal nyttast som produksjonshall med tilhøyrande kontor og personalfasiliteter for Norwegian Weather Protection AS (NWP). Bedrifta produserer plastkonstruksjonar i form av plasthallar, presenningar, luseskjørt, radonder m.m. Som ein del av bygget inngår to «tårn» opplyst med ein BYA på 55 m² x 2, og BRA på 880m². Høgde på tårna er 25,2 m, og dei skal innehalde lagerautomater og er ein sentral del av drifta i bygget.





Eigedomen er regulert av reguleringsplanen *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø til Næring/ forretning/ kontor (N/F/KO1) (arealplanid: 125620120001)*. Tiltaket er i strid med høgdebestemmelsen i planen og søknaden blei supplert med dispensasjonssøknad journalført motteke 17.4.2018.

Tiltaket er skildra i situasjonskart og teikningar vedlagt søknad om rammeløyve, og som vedlegg til søknad om dispensasjon. Det vert vist til desse dokumenta i sin heilskap, samt dispensasjonssøknad journalført motteke 17.4.2018 og rammeløyve journalført motteke 5.4.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3, utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen i brev datert 18.4.2018. Statens vegvesen har i skriv datert 8.5.2018 uttalt at dei ikkje har merknader til tiltaket. Det er ikkje motteke merknader frå dei andre høringsinstansane.

Plan- og lovgrunnlag:

GBNR 22/245 er regulert av reguleringsplanen *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø til Næring/ forretning/ kontor, (N/F/KO1)*. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i planen. Dispensasjonen gjeld frå føresegn 3.2 (5) i reguleringsplanen som har følgjande ordlyd:

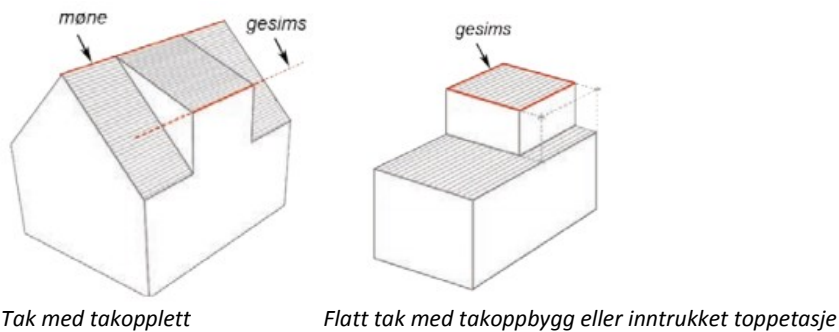
«Næring/ forretning /kontor (N/F/KO1 og N/F/KO2): Maksimalt tillete gesimshøgde er 15m, og maksimalt tillate mønehøgde er 18m over gjennomsnittleg planert terreng»

Utgangspunktet for utrekning av gesims og mønehøgde er heimla i rettleiing til Grad av utnytting, § 6-2:

«Gesims- og mønehøgde måles vanligvis i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen(...). Hva som er grunnlaget for måling og dokumentasjon av høyder skal fremgå av planbestemmelsen dersom høyden ikkje måles frå planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen».

Vidare viser rettleiaren at for fastsetting av gesimshøgde på bygningar, er det høgda til skjæringa mellom ytterveggen ytre flate og takflatens ytre tekking som gjeld. For mønehøgde er det normalt høgda mellom to skrå flater. I tilfelle der takflata ikkje har tradisjonell saltakform, valmtak eller liknande, reknast mønehøgde til takets høgste punkt. Det vil sei at sidan omsøkt bygg er prosjektert med flatt tak vil gesims og mønehøgde vera samanfallande, og høgda blir rekna til takets høgaste

punkt.



Bygget er prosjektert med flatt tak der hovuddelen har ein gesimshøgde på 9,6 meter, gesimshøgda på dei to lagertårna i nordvestleg del er 25,2 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon som omsøkt frå gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng på bygget, jf ovanfor.

Dispensasjon- Vilkår og vurdering:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Omsyna bak føresegn 3.2 (5) i reguleringsplanen ved fastsetting av ein gesims- og mønehøgde på 15 og 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng, er å sikre ei styrt utbygging av området. Reguleringsplanen er delt i tre delfelt og gbnr 22/245 ligg innafor område som er regulert til Næring/forretning/kontor som vender ut mot fylkesvegen. Høgdebestemmelsen er lik for alle delfelta, og føresegna har som mål å unngå høgdeforskjellar på bygningane, slik at ein i størst mogleg grad får ei nokonlunde samstemt utbygging.

I dispensasjonssøknaden datert 17.4.2018 har ansvarleg søkjar opplyst at tårna har ein sentral funksjon for bruken av bygget. Tiltakshavar vil etablere dette bygget tilpassa brukaren, som er verskemda Norwegian Weather Protection. Dei driv med produksjon av store plasthallar, presenningar m.m. og. Søknaden er begrunna slik:

- Bygget har en grunnflate på 4274kvm, hvorav tårnene utgjør 2x60kvm=120kvm. Tårnene utgjør da 2,8% av grunnflaten, altså en svært liten andel av bygget
- De to tårnene skal benyttes som lagerautomater. For å kunne videreutvikle og sikre en konkurransedyktig drift har tårnene en svært sentral funksjon for bruken av bygget.
 - Ved utbygging av næringsområder og utforming av bygg for produksjonsbedrifter som NWP AS er funksjon og effektivitet helt sentralt. I enkelte tilfeller kan bedriftens særegenhet og plasskrav være vanskelig å tilfredsstillere innenfor rammene i en reguleringsplan.
 - Det er ikke uvanlig at reguleringsplaner for industri/næring åpner opp for at mindre deler av bygg kan overskride maksimale byggehøyder. Eksempelvis for siloer, teknisk anlegg eller lignende.

- Tårnene er trukket vekk ifra tilkomstveien til næringsområde og oppføres i mørke farger for å virke minst mulig ruvende i terrenget og omgivelsene.
- Bygget vil ha en gjennomsnittlig gesimshøyde på 13,8m.
- Det kom ingen merknader i forbindelse med nabovarsel av bygg med 25,2m tårn.

Dispensasjonen er i utgangspunktet ei stor overskriding av rammene i reguleringsplanen, då differansen mellom regulert høgde og omsøkt høgde er på 10 meter. Sidan avviket er avgrensa til to tårn som tilsaman utgjer 120 m² av bygningens si grunnflate på totalt 4274 m², finn rådmannen at føremålet i reguleringsplanen om regulert gesimshøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon her.

Sjølv om tårna vil ruve høgt utgjer dei ein mindre del av bygget, og konstruksjonen blir tilpassa i størst mogleg grad tomt og omgjevnadene rundt. Tårna er vendt ut frå tilkomstveg og næringsområde, og blir oppført i mørke fargar. Hovudbygningen som består av 97,2 % av den totale grunnflata blir oppført med ein gesims på 9,6 meter, som er i tråd med reguleringsplanen. Tårna er ein sentral del av drifta til NWP, og konstruksjonane er avgjerande for at bedrifta kan etablere seg på Mjåtveit. Rådmannen ser klare fordelar med denne etableringa i Meland, og meiner at bygget og bedrifta bidrar positivt til ei variert drift på området og at etableringa dermed er ønskeleg for Mjåtveit – Dalstø industriområde.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og vurderinga ovanfor finn rådmannen at fordelane med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Dersom UDU gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil rådmannen behandle søknaden om byggjeløyve etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå føresegn 3.2 (5) til reguleringsplanen for Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit- Dalstø for oppføring av nytt industribygg på gbnr 22/245 der to tårn har ein gesimshøgde på 25,2 meter frå gjennomsnittleg planert terreng i samsvar med søknad motteke 17.4.2018.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl. Kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje blir nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurderinga ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 52/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå føresegn 3.2 (5) til reguleringsplanen for Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit- Dalstø for oppføring av nytt industribygg på gbnr 22/245 der to tårn har ein gesimshøgde på 25,2 meter frå gjennomsnittleg planert terreng i samsvar med søknad motteke 17.4.2018.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl. Kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje blir nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurderinga ovanfor.