



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2144 - 19/25126

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
06.12.2019

Godkjenning - løyve til oppføring av lagerbygg med dispensasjon- gbnr 22/189 Mjåtveit

Administrativt vedtak. Saknr: 296/2019

Tiltakshavar: Gløde AS
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av stål lagerbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 188 m² og bygd areal (BYA) ca. 200 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 42,7 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå grad av tomteutnytting.

Det vert elles vist til søknad motteken 31.10.19 og supplert 04.12.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.11.19. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 04.12.19. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Den omsøkte eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka* (arealplanID 125619780310) og ligg i sin heilskap innanfor eit område som gjennom denne planen er avsett til industriområde med underformåla «*industribygg*» og «*industriens friområde*». Plankartet inneheld dertil plassering av m.a. industribygg og friområde innanfor denne delen av planområdet. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert grad av utnytting på 40% BRA.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Det er søkt dispensasjon motteke 04.12.19 med slik grunngjeving:

Det skal byggast ein lagerhall på overnemte eigedom som er ein prefabrikkert lagerhall som blir montert på byggeplass. Lagerhallen er ein modulbasert stålkonstruksjon på 200m2 BYA som er kledd med stålplater utvendig. I reguleringsplanen er tillat %BRA=40 %.

Størrelsen på hallen gjør at ein overskrider %-BRA med 2,7 % dvs. 12,1 m2 for stor lagerhall i forhold til reguleringsplanen. Størrelsen på stålbygget er tilpassa bruken, plassering og parkering på eigedomen. Naboer har gitt samtykke til at hallen kan byggast inntil 1 m frå grense som vist på sit. Plan i søknad om løyve til oppføring av lagerhall. Lagerhallen vil etter vårt skjønn verken vere til sjenanse eller til hinder for naboar eller andre som bruker området.

Dispensasjonen er ikkje nabovarsla. Slik me ser det vil ikkje dispensasjonen berøre naboar utover det som allereie nabovarsla i søknad om tiltak og meiner difor at det ikkje er nødvendig å nabovarsla dispensasjonen særskild. Det har ikkje kome inn nabomerknader for søknad om tiltak.

Me meiner difor at overskridinga i % BYA på 2,7 % ikkje vil «medføre ein «vesentlig tilsidesettelese» av hensynet bak plankravet. Me kan heller ikkje sjå andre ulemper ved eit dispensasjon vedtak.

Uttale frå anna styresmakt

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 Vestlandet, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Vestlandet får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.12.18 motteke 31.10.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter. Eigar av gnr. 22 bnr. 115 har i dokument datert 26.11.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Eigar av gnr. 22 bnr. 119 har i dokument datert 22.10.19 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1 meter frå nabogrensa. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere ca. 16 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal ikkje knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld visuelle kvaliteter har ansvarleg søkjar opplyst at:

I forbindelse med søknad om løyve til tiltak for oppføring av ein lagerhall på gbnr 22/189 vert det gitt ein estetisk redegjørelse av tiltaket etter PBL §29-2 Visuelle kvaliteter.

Bygget er ein stålhall som er 10x20 m og det er platekledning utvendig på tak og vegger. Bygget skal bli brukt som lagerhall og er utforma for denne typen bruk. Bygget har ein leddport i den eine gavlen for å sikre lett tilkomst inn i bygget. Etter kommunen ønske er det vald å bruke platekledning på bygget utvendig for å få ein varig bruk/utsjåande av bygget. Ein plasthall vil fremstå meir som eit midlertidig bygg.

Bygningsmassen i området er stort sett bygg med platefasader utvendig. Bygget har gode visuelle kvaliteter i seg sjølv, men også i forhold til bruk og plassering på eigedomen. Bygget vil difor passe godt inn i forhold til eksisterande bygningar i området både når det gjeld plassering, bruk og estetisk utforming.

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

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 rammes, 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 innafor 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gjeldande *Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/ Frekhaugmarka* (arealplanID 125619780310) er vedtatt i 1978 og er relativt gammal. Den står dermed ikkje dagens trong til utnytting av ein industrieigedom med tillat utnytting på maks. 40% BRA.

Utnyttingsgraden for moderne industriområder er open for meir konsentrert bygging og ligg på minst 50-60% BRA. Mellom anna er reguleringsplan for industriområda på Mjåtveit - Dalstø regulert med TU 50 % (% BYA) vedtatt i 2012. Reguleringsplan for Frekhaug Aust, vedtatt i 1993, er regulert med 50% (% BYA).

Omsyn med krav til tomteutnytting går i dette tilfellet på å regulere byggets volum i forhold til nærliggjande friområde, verknad på infrastruktur og omgjevningar. Plan skal sikre openheit, føreseiing og medverknad.

Administrasjonen vil leggja vekt på at prosjektet har vore vurdert med omsyn til beskjeden overskriding av regulert tomteutnytting med 2,7 % BRA og at tiltaket ligg innafor industriføremål i sin heilheit og har ingen skadelidande effekt på regulert grønt belte eller naboeigedommar.

Etter administrasjonen sitt syn har tiltaket både form og plassering som er tilpassa omgjevningar i regulert industriområdet. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar i saka og dette stadfestar at tiltaket er prosjektert omsynsfullt i høve naboar sine interesser.

Verknad av tiltaket for etablert infrastruktur er liten då det er allereie etablert felles veg, kommunal vassforsyning og avløpsanlegg i området. Administrasjonen vurderer saka slik at dei omsyna som reguleringsplanen er meint å ivareta ikkje vert sett til sides i denne konkrete saka.

Administrasjonen har etter dette kome til at vilkåra for å gi dispensasjon frå reguleringsplanen sin tillate utnyttingsgrad er til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2 og vedtaket under.

Administrasjonen viser til at det har vore gitt fleire dispensasjonar frå tomteutnyttingskravet i området, mellom anna på gbnr 22/171. Tomtene gbnr 22/161, 22/174, 22/119 har større utnytting enn 40% BRA.

Administrasjonen er samd med søkjaren i at den omsøkte eigedomen er godt eigna for ein meir konsentrert utbygging enn kva det opphavleg vart lagt opp til gjennom reguleringsføresegnene frå 1978. I tillegg har handhevinga av planen dei siste tiåra medført at det i dag uansett vil vere vanskeleg å rekne eksakt ut kva utbygging planen reelt sett opnar for, fordi planen – på bakgrunn av regelverket som gjaldt då planen vart vedtatt – legg opp til at det òg skal takast omsyn til m.a. friområde, opne plassar og infrastruktur i andre delar av planområdet. Etter administrasjonen sitt syn tilseier den faktiske utviklinga av området at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil setje omsyna bak den aktuelle planføresegna eller omsyna som er framheva i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Administrasjonen legg vidare til grunn at ein dispensasjon i denne saka har ei klar overvekt av fordelar, særleg med tanke på ei rasjonell fortetting og ei effektiv utnytting av dette industriområdet, på ein måte som er betre tilpassa dagens situasjon og behov. Dei pårekelege presedensverknadane av ein dispensasjon kan generelt sett trekke i motsett retning, men for dette området si del vil ein slik presedens neppe ha særleg negative konsekvensar.

Fordelane ved å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden er at Gløde AS vil få betre lagerplass for auka drift. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå tomteutnytting for oppføring av lagerhall på gbnr 22/189, jf. søknad om dispensasjon journalført motteke 04.12.19.

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

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.12.18 motteke 31.10.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/2144

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

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

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Estetisk redgjørelse
Dispenasjon utnytingsgrad
Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 22/189
Tiltakets ytre rammer
Kart
Teikningar
Gjennomføringsplan, ansvarsrett

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Gløde AS	Postboks 97	5906	FREKHAUG

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
-------------------	-------------------	------	----------