

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/2265

13/95 Flatevad - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg verkstad - søknad om dispensasjon frå byggegrense

Vedlegg:

D-1 Situasjonsskart
D-2 Situasjonsplan
E-2 Fasader A-129
F-1 Redegjørelse til byggesøknad
B-1 Søknad om dispensasjon
13-95 Reguleringsplan
13-95 Ortofoto 1500
13-95 Ortofoto 5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av tilbygg til industribygg på gnr. 13 bnr. 95., jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår:

1. Det må sendast inn situasjonsplan som syner nødvendig køyremønster og snuareal forstørre kjøretøy før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav b.
2. Det må sendast inn dokument som syner korleis fare for ureining av elv skal sikrast i anleggsperioden og etterfylgjande bruk av tiltak før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 11-8, 3. ledd, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 010/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg

- samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av tilbygg til industribygg på gnr. 13 bnr. 95., jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår:

1. Det må sendast inn situasjonsplan som syner nødvendig køyremønster og snuareal forstørre kjørety før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav b.
2. Det må sendast inn dokument som syner korleis fare for ureining av elv skal sikrast i anleggsperioden og etterfylgjande bruk av tiltak før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 11-8, 3. ledd, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klart større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 13, bnr. 95, Lone.

Tiltakshavar: Lonevåg beslagfabrikk AS.

Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg utanfor regulert byggegrense på gnr. 13, bnr. 95.

Nabovarsel

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

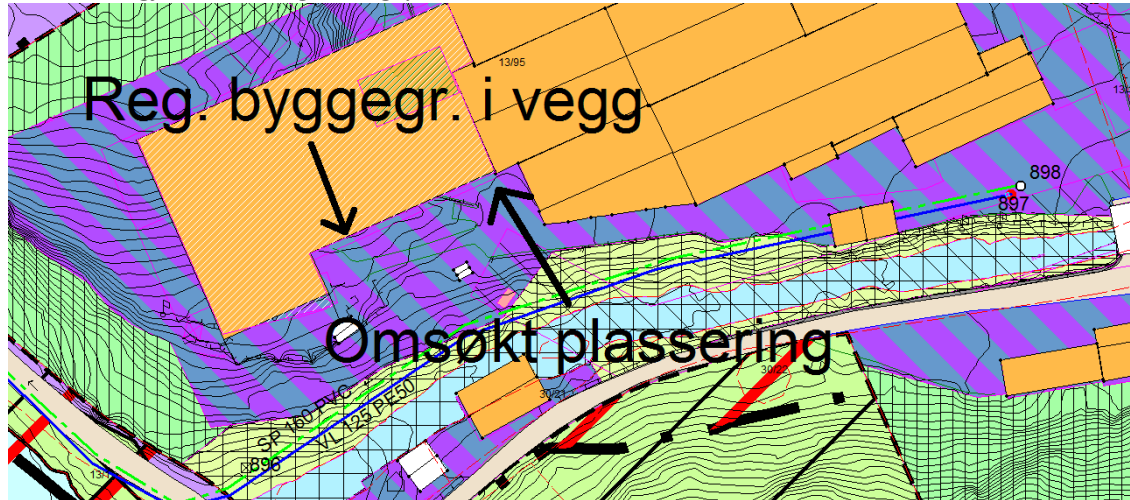
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

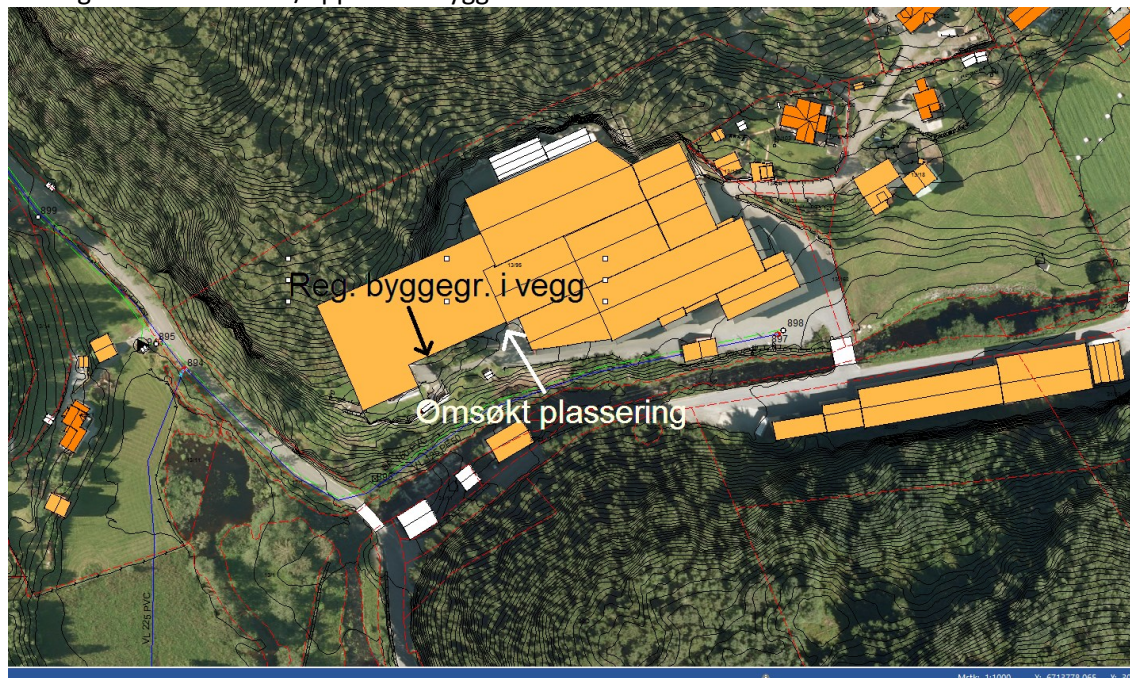
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatevad industriområde planid 12532008700 er definert som kombinert byggeområde kontor/industri.

Kart/Foto

Utsnitt frå gjeldandre reguleringsplan:



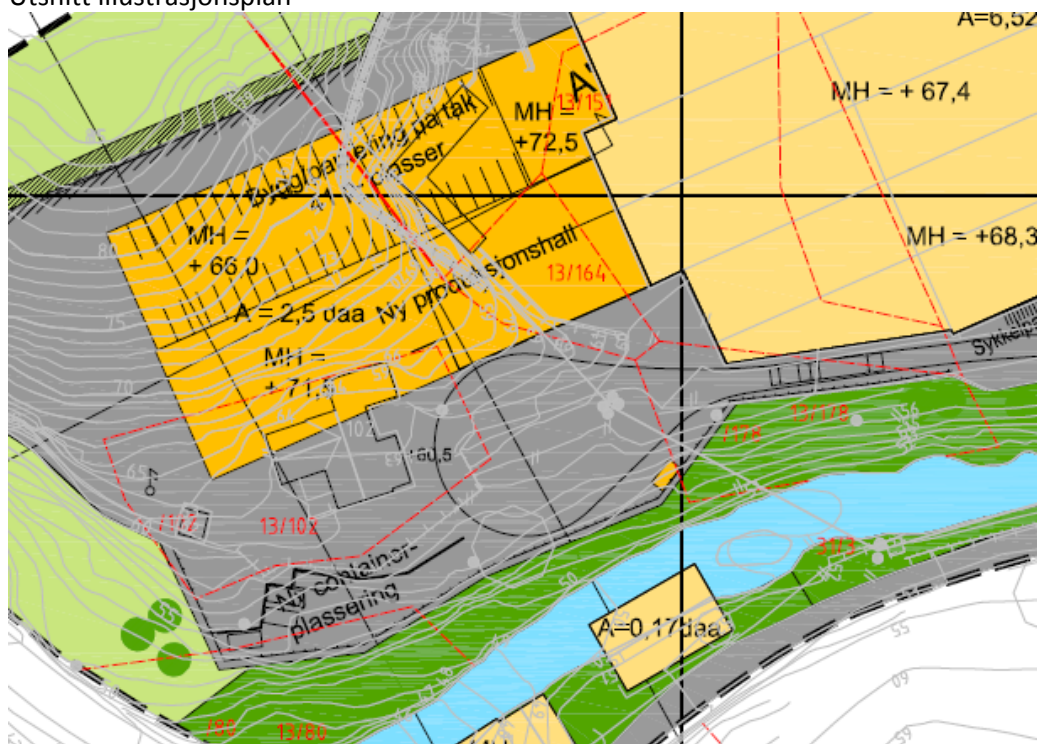
Utdrag ortofoto 2011 m/oppdatert byggbase:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Utsnitt illustrasjonsplan



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå ansvarleg søkjar.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at areal er 129 m². Deler av sørvestleg del

ligg alt utanfor byggegrensa. Tilbygg plassert der det er mest hensiktsmessig for Lonevåg beslagfabrikk AS sin daglege drift. Tiltaket er plassert innafor område avsett til kontor/industri i reguleringsplanen.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 føreseigna 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 rammer, 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.

Rådmannen finn ikkje utgreiing som seier noko om kvifor byggegrensa er plassert på denne plassen. Rådmannen vurderar at byggegrenser dermed er sett ut frå planlagde tilbygg på reguleringstidspunktet.

Omsyna i føremålsreglane i lova er at endringar av gjeldande plan og krav i plan skjer gjennom reguleringsendring og ikkje gjennom enkeltdispensasjonar på området.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får føre opp tilbygget i strid med regulerte byggegrenserutan omregulering. Plasseringa av tilbygget kan på denne måten skje slik det er mest hensiktsmessig i høve dagleg drift.

Ulemper med dispensasjon vil vere at tiltaket er i strid med reguleringsplanen sine regulerte byggegrenser.

Rådmannen vurderar at omsynet bak regelen er å sikre gode trafikale løysingar, halde avstand til elva slik at friområdet ikkje vert privatisert og vatnet i elva ikkje vert ureina.

Rådmannen vurderar vidare at deler av eksisterande bygning ligg nærare elva enn omsøkt tilbygg, og at omsøkt tilbygg ikkje vil koma meir i konflikt enn eksisterande bygningsmasse i forhold til elva dersom det vert gjort tiltak som hindrar ureining mot elva.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket er søkt plassert innanfor areal avsett som kontor/industri K/I1 i reguleringsplanen.

Rådmannen vurderar at det må utarbeidast ein illustrasjonsplan som syner køyremønster og snuareal for større kjøretøy. Det er viktig å ivareta trafikktryggleiken på området ved oppføring av nye tiltak.

Det må difor dokumenterast at krav til tilkomst og snuareal er ivareteke. Dokumentasjonen må sendast inn til kommunen før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav b.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tilbygget er plassert innanfor areal avsett til kontor/industri, det nye tiltaket kjem ikkje nærare elva enn eksisterande bygg og at tilbygget har fått ei plassering som er best mogleg i høve den daglege drifta til Lonevåg beslagfabrikk AS.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Flatevad industriområde planid 12532008700 er oppfylt.

Miljø

Rådmannen vurderar at dersom det vert gjort tiltak mot ureining ved oppføring og drifting av tiltaket vil ikkje miljøet i området verte direkte råka. Det må difor sendast inn dokument som syner korleis fare for ureining av elv skal sikrast i anleggsperioden og etterfylgjande bruk av tiltak før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 11-8, 3. ledd, bokstav c.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. 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 naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Flatevad industriområde til oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg på gnr. 13, bnr. 95, på vilkår av at det vert gjort tiltak mot ureining og at det vert utarbeidd ein situasjonsplan som syner tilfredsstillande trafikkflyt for store transportkjørety.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/osteroy/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002265&

Lenke til planregister:

<https://www.nordhordlandskart.no/pr>