

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
045/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/839

Byggesak GBNR 96/17 - Fotland - Søknad om dispensasjon for mellombels oppføring av plasthall til lagerbygning

Vedlegg:

2020012_VedleggB1-Dispensasjon_Soknad
2020012_VedleggF1-Redegjorelse,revA
2020012_VedleggD1-Situasjonsplan
2020012_VedleggD2-KPA
2020012_VedleggD3-Regulering
2020012_VedleggE1-Plan
2020012_VedleggE2-Snitt
2020012_VedleggE3-Fasade1
2020012_VedleggE4-Fasade2
96-17 situasjonsplan 1-1000
96-17 ortofoto 1-1000
96-17 ortofoto 1-5000
96-17 kommuneplan 1-1000
96-17 kommuneplan 1-5000
96/17 Fotland - NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels lagerbygning - Lonevåg Beslagfabrikk AS
2020012_SupplerandeOpplysningar
2020012_AsplanViak-Skredfarekartlegging31012019
Vedkomande søknad om dispensasjon frå byggegrense - ny bygning - Fv. 567 - gnr 96 bnr 17 - Osterøy kommune
96/17 - Fotland - Gjeld nabomerknad frå Statens vegvesen
2020012_VedleggD1A-Situasjonsplan
Uttale - søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels lagerbygning - gnr 96 bnr 17 Fotland - Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 1-8, 2. ledd, 11-6, 11-7, nr. 5 bokstav a og 11-9, nr. 1 til mellombels oppføring av plasthall til lagerbygning på gnr. 96 bnr. 17 Fotland, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonen er mellombels og gjeld for inntil 5 år frå vedtaksdato, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Når dispensasjonstida går ut må søkjaren utan utgift for kommunen fjerne det utførte og tilbakeføre arealet til tidlegare tilstand, jf. plan- og bygningslova § 19-3."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett når det gjeld ein mellombels dispensasjon i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan under arbeid.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Sjø i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 045/20**PL - behandling:****AVRØYSTING**

Rådmannen sitt framleg vart samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 1-8, 2. ledd, 11-6, 11-7, nr. 5 bokstav a og 11-9, nr. 1 til mellombels oppføring av plasthall til lagerbygning på gnr. 96 bnr. 17 Fotland, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonen er mellombels og gjeld for inntil 5 år frå vedtaksdato, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
- Når dispensasjonstida går ut må søkjaren utan utgift for kommunen fjerne det utførte og tilbakeføre arealet til tidlegare tilstand, jf. plan- og bygningslova § 19-3."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett når det gjeld ein mellombels dispensasjon i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan under arbeid.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Sjø 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 og statlege styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 96 bnr. 17 Fotland.

Tiltakshavar: Lonevåg beslagsfabrikk AS.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av plasthall - annan lagerbygning på gnr. 96 bnr. 17 Fotland.

Nabovarsel

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

Statens vegvesen har i brev av 19.03.2020 kome med merknader til nabovarselet. Merknadene gjeld krav til tilkomst, siktsoner og pågåande planarbeid.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden ved e-post av 26.03.2020.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring. Ein mindre del av tiltaket kjem inn i LNF-område.

Avstand til sjø er om lag 8 meter.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, arealføremålet LNF-område og byggjeforbodet langs sjø.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at produksjonsbedrifta har strenge leveringskrav og trong om lagringsplass i høve til produksjonsmengda. Reguleringsplan er under arbeid, men planen er ikkje vedteken endå. Det er difor ynskje om ei mellombels løysing for lagring av komponentar til produksjonen. Tiltaket er i samsvar med overordna plan og plan under arbeid.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 14.04.2020 kome med fråsegn til søknaden. Kommunen syner til motteke brev. Ansvarleg søkjar har i e-post av 17.04.2020 kome med merknader til NVE si fråsegn, lagt ved skredfarevurderinga og konkludert med at tiltaket ligg utanfor faktiske faresoner for skred og flaum.

Vestland fylkeskommune har i brev av 22.04.2020 kome med uttale til tiltaket. Det er mellom anna synt til parkering i siktsona og rår i frå dispensasjon. Kommunen syner til motteken uttale.

Vurdering

Ansvarleg søkjar har i e-post av 17.04.2020 kome med merknader til NVE si fråsegn, lagt ved skredfarevurderinga og konkludert med at tiltaket ligg utanfor faktiske faresoner for skred og flaum. Rådmannen legg motteken skredfarevurdering og konklusjon til grunn for handsaminga.

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 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 innfor 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.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert oppført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mellombels tiltak i samband med plan under arbeid, dersom utarbeidinga av plan tek lang tid.

Vestland fylkeskommune har i brev av 22.04.2020 kome med uttale til saka. Dei skriv i vurderinga: *"Byggegrensene skal ta vare på trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet på eigedomane langs vegen.*

Fartsgrensa på staden er 80 km/t og årsdøgntrafikk (ÅDT) er 800. Fylkesveg 567 er klassifisert til Haldningsklasse 2 (streng) jf. «Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest». Dette inneber at byggegrensa til vegen bør vere 50 meter og at det normalt ikkje vert gitt dispensasjon utan at det føreligg ein reguleringsplan. Det er søkt om å plassere tiltaket 20,77 meter frå vegmidte.

Vestland fylkeskommune vurderer at trafikktryggleiken på staden ikkje er tilstrekkeleg og at det er trong for ei oppstramming av avkøyrsla. Parkeringsplassar på eigedomene er observert i siktsona til avkøyrsla langs fylkesvegen. Det er også lagt inn parkeringsplassar her i situasjonsplankartet (25.02.2020) vedlagt veglovsøknaden (sjå utklipp). Fylkeskommunen meiner at plassering av lagerbygninga på det som i dag er nytta som parkeringsplass, kan føre til at fleire vil parkere i siktsona til avkøyrsla.

I søknaden er det opplyst at tiltaket er ei mellombels løysing i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan under arbeid. Vi er kritisk til nye tiltak på eigedomene før trafikktryggleiken på staden er betra, og meiner at dette må bli avklart i reguleringsplanen. Ein dispensasjon frå plankravet vil etter vår vurdering gi ein fragmentert utvikling av næringsområdet som vil få negative konsekvensar for trafikktryggleiken på staden.

Vestland fylkeskommune rår i frå dispensasjon etter plan- og bygningslova."

Statens vegvesen har i brev av 19.03.2020 kome med fylgjande nabomerknader:

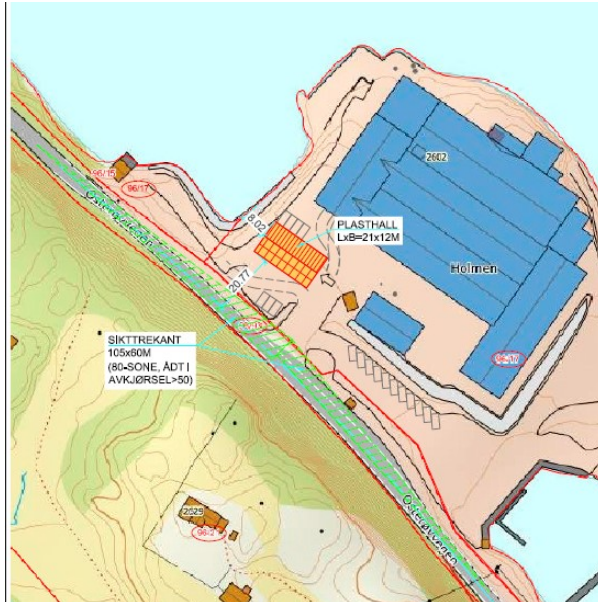
"Statens vegvesen vil påpeike at oppføring av omsøkt plasthall kan medfører endra krav vedrørende tilkomst til området og at parkeringsplass ved innkøyrslar kan måtte flyttast da siktsoner kan endrast i forbindelse med planarbeid for Holmane næring."

Ansvarleg søkjar har kome med fylgjande utgreiing:

"Vedlagt finn de eit situasjonskart med innteikna siktlinjer for 80-sone og ÅDT i kryss > 50 bilar. Det

gjev ein trekant som skal gå seks meter inn frå vegkant og 105m til kvar side. Denne avkøyrsla er kanskje den mest oversiktlege på heile Osterøy. Me ser det som svært lite sannsynleg at den må flyttast i samband med planarbeidet."

Utsnitt frå motteke situasjonskart med siktelinjer:



Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonen mellom anna vil vere at tiltaket vert oppført før reguleringsplanen for Holmane næring er endeleg utarbeidd og vedteken.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere å sikre tilstrekkeleg lagringskapasitet for produksjonsbedrifta som nyttar området.

Rådmannen vurderer vidare at mellombels plassering av lagerhall for å sikra tilfredsstillande lagerlokale til produksjonsbedrifta medan planprosessen pågår vil vere ein stor fordel for bedrifta. Tiltaket er mellombels og er elles i samsvar med overordna plan og reguleringsplan under arbeid. Plankravet som er fastsett i kommuneplanen vert dermed berre delvis råka ved ei mellombels plassering av eit lagerbygg.

Det meste av arealet, der lagerhallen er søkt plassert, er i arealdelen i kommuneplanen definert som byggeområde næring. At ein mindre del av arealet mellom eksisterande og framtidig næringsområde er definert som LNF-område kan ha fleire årsaker.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart:



Rådmannen vurderer at det ikkje er føremålstenleg bruk av arealet å ha eit LNF-område mellom framtidig og eksisterande næringsområde på denne måten. Arealet vert i dag mellom anna nytta til veg og parkering. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert dermed ikkje direkte råka ved mellombels plassering av lagerhall.

Når det gjeld minsteavstand til sjø er tiltaket søkt plassert om lag 8 meter frå strandlina. Det vart ikkje fastsett eiga byggegrense mot sjø i samband med utarbeiding av ny kommunedelplan for sjø- og strandsona, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18. Dermed gjeld avstandsregelen i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd, og det er eit forbod mot tiltak nærare sjø enn 100 meter frå strandlina.

Plankartet som låg til grunn for heradsstyret si handsaming i møte 28.05.2019 saksnr. 022/19 syner fleire byggegrenser.

Utsnitt frå førebels plankart for Holmane næring av 10.04.2019:



Rådmannen vurderer at det bør avklarast i planprosessar kvar byggegrense mot sjø og veg skal gå, jf. plan- og bygningslova § 12-7, nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd og veglova § 29. 1. ledd. Dersom dette ikkje er gjort, gjeld fastsette byggegrenser i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd og

veglova § 29, 2. ledd.

Slik utkastet til reguleringsplan låg føre i møte den 28.05.2019, var det ikkje planlagt å nytta arealet der lagerhallen er søkt plassert til oppføring av bygg, jf. byggegrenser innteikna på plankart. Rådmannen vurderer at plankartet framleis kan endrast og at eventuelle uavklarte eller uklære tilhøve med omsyn til byggegrenser mot sjø og veg kan avklarast i planprosessen.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande bygning ligg om lag 3 meter frå strandlina, jf. målingar på kartet. Tiltaket er søkt plassert lengre i frå sjø enn eksisterande bygning, og vil liggje delvis skjult bak eksisterande bygning. Rådmannen finn etter ei samla vurdering at oppføring av mellombels lagerbygg medan planprosessen vert ferdigstilt, vil vere ei god løysing for tiltakshavar. Omsyna bak reglane i plan- og bygningslova § 1-8 vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, og fordelane med dispensasjon vil vere klårt større enn ulempe.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ikkje bør dispensere frå planar og reglar i plan- og bygningslova når ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Rådmannen vurderer at uttalen frå Vestland fylkeskommune særleg gjeld parkering langs offentleg veg og innanfor siktsoner. Kommunen kan ikkje sjå at dette er eit problem ut frå motteke situasjonskart som syner eksisterande avkøyrsløse med sikttrikant. Dersom det er eit problem med parkering langs offentleg veg, ligg dette utanfor tiltaket det no er søkt om, og problemet må løysast på annan måte. Kommunen vurderer at det dermed ikkje er grunnlag for å leggje vekt på dette momentet. Sjølv om Vestland fylkeskommune har kome med ein negativ uttale til dispensasjonssøknaden, vurderer rådmannen at det er mogeleg å gje mellombels dispensasjon til oppføring av mellombels lagerbygg på gnr. 96 bnr. 17 Fotland.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på forvaltningspraksis i kommunen og at planprosessen for Holmane næring tek lang tid, noko som fører til at produksjonsbedrifta treng ei mellombels løysing medan planprosessen framleis pågår.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealdelen i kommuneplanen er oppfylt.

Rådmannen vurderer at det må fastsetjast kor lenge dispensasjonen skal gjelde med krav om fjerning av tiltaket når dispensasjonen fell bort, jf. plan- og bygningslova § 19-3. Det er usikkert kor lang tid det tek å ferdigstille planen under arbeid. Det vil i tillegg ta tid å søkja om og føre opp eit nytt permanent lagerbygg når planen er vedteken. Rådmannen vurderer at det dermed kan vere naudsynt at lagerhallen vert ståande i om lag 4 år. Tida det tek å setja opp ein mellombels lagerhall kjem i tillegg, og rådmannen vurderer at ein mellombels dispensasjon kan gjelde for inntil 5 år frå vedtaksdato.

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 mellombels dispensasjon til oppføring av ein mellombels lagerbygning på gnr. 96 bnr. 17 Fotland.

