

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/1455

Byggesak gbnr 1/6 - Loftås - Riving av eksisterande verkstad og oppføring av nytt lager og kontorbygg - Ny søknad om dispensasjon i samband med søknad om endra tiltak

Vedlegg:

1/6 - Loftås -Søknad om endra tiltak - søknad om dispensasjon

Vedlegg A-1

Vedlegg B-1

Vedlegg D og E opprinnelig søknad

Vedlegg D-1 endret søknad

Vedlegg E 1-5 endret søknad

Vedlegg F-1

1-6 dispensasjonsløyve 13032013 saksnr. 039-13

1-6 løyve til tiltak 19042013 saksnr. 075-13

Vedlegg C-3 -Vedlegg 1

Vedlegg C-3

1-6 Naboerklæring frå 1-5

1-6 plan 1-1000

1-6 plan 1-5000

1-6 ortofoto 1-1000

1-6 ortofoto 1-5000

1/6 - Loftås - NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for endra oppføring av lagerbygg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, jf.

kommuneplanføresegn punkt 1.5, til oppføring av delar av endra tiltak på gnr. 1 bnr. 6, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonsløyvet gjeld utnyttingsgrad for utviding av lagerbygg mot aust.
- Dispensasjonsløyve gjeld ikkje utelager på 53 m² mot nord.
- Tiltaket elles skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 15.12.2020.
- Det må sendast inn oppdaterte teikningar i samsvar med dispensasjonsløyvet før søknad om løyve til tiltak kan handsamast."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett ved utviding av lagerbygg i aust.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene ved utviding av lagerbygg i aust.

Kommunen vurderer at det kan gjevast dispensasjon til utviding av lagerbygg i aust.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 021/21

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1V)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, jf.

kommuneplanføresegn punkt 1.5, til oppføring av delar av endra tiltak på gnr. 1 bnr. 6, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonsløyvet gjeld utnyttingsgrad for utviding av lagerbygg mot aust.
- Dispensasjonsløyve gjeld ikkje utelager på 53 m² mot nord.
- Tiltaket elles skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 15.12.2020.
- Det må sendast inn oppdaterte teikningar i samsvar med dispensasjonsløyvet før søknad om løyve til tiltak kan handsamast."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett ved utviding av lagerbygg i aust.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene ved utviding av lagerbygg i aust.

Kommunen vurderer at det kan gjevast dispensasjon til utviding av lagerbygg i aust.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1 bnr. 6, Loftås.

Tiltakshavar: Øystein Mosevoll.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Søknad om dispensasjon og endra tiltak motteke: 15.12.2020.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for endra oppføring av lagerbygg på gnr. 1 bnr. 6, Loftås.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring og LNF-område.

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

Historikk

Osterøy kommune har i møte i plan- og kommunalteknisk utval den 13.03.2013 saksnr. 039/13 gjort fylgjande vedtak:

"Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1 og 5.1 og plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7 til oppføring av mur og nytt lager- og kontorbygg, innanfor 50-metersgrensa langs vassdrag og i LNF-område, på gnr. 1, bnr. 6, Loftås, jf. § 19-2."

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.4, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 til utnyttingsgrad på 25,86 % BYA, jf. § 19-2.

Søkjar kan ikkje pårekna vidare utbygging i dette området."

Kommuneplanføresegn punkt 1.1 er seinare flytta til punkt 1.2 og punkt 1.4 er flytta til punkt 1.5.

I vedtak av 19.04.2013 saksnr. 075/13 gav Osterøy kommune løyve til riving av eksisterande verkstad, oppføring av nytt lager- og kontorbygg og oppføring av mur langs elv.

Kommunen mottok melding om oppstart av arbeid den 07.06.2013.

Vidare vart det den 19.06.2013 motteke melding om avvik på endra plassering av murar i høve til vatn og avlaup.

Kommunen tok avviksmeldinga til orientering. Det er ikkje motteke søknad om endra plassering av murar.

Åra gjekk og kommunen hadde ikkje motteke søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve, og vurderte at det nye lager- og kontorbygget dermed hadde vorte teke i bruk utan søknad. Det vart difor send brev til ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 18.09.2019.

I e-post av 26.09.2019 frå Byggmester Øystein Mosevoll står det at bygget ikkje er ferdigstilt og er heller ikkje teke i bruk.

Kommunen tok denne informasjonen til orientering, og la saka på vent.

I juni-august 2020 fekk kommunen fleire ulike førespurnader om innsyn i byggesaka på gnr. 1 bnr. 6. I samband med innsynskrava kom det fram informasjon som tyda på at bygningen som var under oppføring ikkje var i samsvar med kommunen sitt løyve av 19.04.2013 saksnr. 075/13.

15.12.2020 mottok kommunen søknad om endra tiltak. Endringane gjeld mellom anna ny ansvarleg søkjar, ny tiltakshavar, søknad om dispensasjonar, auka storleik på bygning både mot nord og aust, endringar innvendig og endra fasadar.

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon gjeld auka utnyttingsgrad og avstand til nabogrensa. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar ynskjer å få til ei betre løysing med lagringsareal både utvendig og innvendig. Samtidig er det viktig å få betre plass inne i sjølve lagerbygget, slik at ein lettare kan få lasta av og på bilar innandørs og ha plass til lagring. Utnyttingsgrad i kommuneplan er generell, og det vil vere naturleg med ei høgare utnyttingsgrad for næringsareal. Krav om avstand til fylkesveg på 25 meter frå vegmidte, har ført til at bygget måtte utvidast mot nabogrensa. Eigar av naboeigedom har tidlegare gjeve samtykke til plassering inntil 1 meter frå grensa. Sidan bygget no er større og plasseringa er endra vert det søkt om dispensasjon for plasseringa. Det er tilstrekkeleg avstand til nabobygg.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

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

Frå representant for gnr. 1 bnr. 5 har det kome nabomerknad til tiltaket. Merknaden gjeld mellom anna storleik på tiltak, plassering og avstand til nabogrensa. Det er synt til at tiltaket er oppført i strid med tidlegare nabosamtykke og løyve. Tidlegare samtykke må difor falla bort. Bygget må tilpassast kravet i plan- og bygningslova § 29-4 om minsteavstand til nabogrensa.

Ansvarleg søker har i dokument av 10.12.2020 kommentert nabomerknadene. Det er mellom anna synt til at det er gjort endringar under oppføring av bygget som det skulle ha vore søkt om. Ansvarleg søker er klar over dette og ønskjer difor å sende inn søknad om endring for at bygget skal verte godkjent slik det er i dag. Tidlegare samtykke til plassering 1 meter frå nabogrensa er generelt utforma, og at arvingane seinare er ueinig i dette kan ikkje leggjast vekt. Påstand om at samtykket er gjeve på feil grunnlag er ikkje dokumentert. Tidlegare erklæring er gjeldande og kan ikkje trekkast tilbake.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar frå ansvarleg søker.

Veglova

Statens vegvesen har i vedtak av 26.09.2011 gjeve dispensasjon til oppføring av lager- og kontorbygg på gnr. 1, bnr. 6 med ein avstand på 25 meter frå vegmidte til nærast bygningsdel.

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet gjorde vedtak om samtykke på vilkår i vedtak av 31.10.2012. Ny søknad vart innvilga med vilkår i vedtak av 09.12.2020.

Uttale

Søknaden er i brev av 04.02.2021 sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

VURDERING

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/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

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 til side. 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.

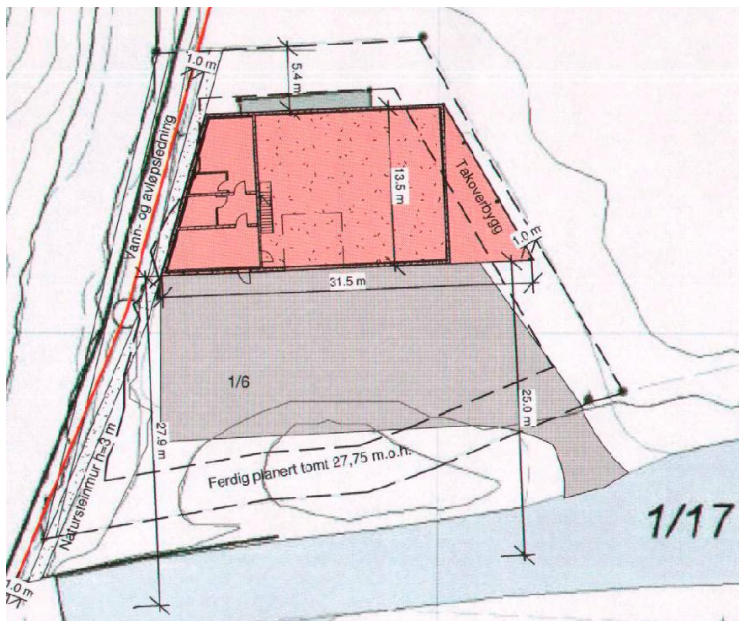
Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å styre utforming og bruk av dei ulike areala.

Rådmannen legg til grunn at når det gjeld meir detaljert bruk skal avklaringar skje ved utarbeiding av reguleringsplan. Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i arealdelen i kommuneplanen. Kommunen skal gjennom planlegging søkje å samordne dei ulike interessene, og kan mellom anna fastsetje graden av utnytting etter korleis området påverkar dei nære omgjevnadene og naboar i høve til bygningsvolum, høgder, terreng og vegetasjon. At det i kommuneplanføresegn punkt 1.5 er fastsett ei generell utnyttingsgrad på 25 % BYA for alle byggeområde som ikkje er regulert, er mellom anna for å sikre at auka utnytting skal skje ved reguleringsplan, der dei ulike omsyna har vorte vurdert, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2. At det i plansamanheng er vanleg å fastsette høgare utnyttingsgrad for næringsområde enn 25 % BYA, kan det difor ikkje leggjast vekt på, sidan dispensasjonssøknaden ikkje har vore igjennom ein vanleg planprosess.

Rådmannen legg til grunn at tidlegare søknad om oppføring av lager- og kontorbygg synte at bygningen skulle plasserast 1,0 meter frå eigedomsgrensa mot aust, 5,4 meter frå eigedomsgrensa mot nord og 25,0 meter frå vegmidte til fylkesveg, jf. motteken situasjonsplan.

Utsnitt frå situasjonsplan datert 14.11.2011, revidert 10.12.2011:



Kommunen har i vedtak av 19.04.2013 saksnr. 075/13 lagt til grunn at naboerklæringa av 21.12.2011 frå eigarane av gnr. 1 bnr. 5, gjeld oppføring av nytt lager- og kontorbygg på gnr. 1 bnr. 6, 1,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 1 bnr. 5, jf. motteken situasjonsplan.

Kommunen kan ikkje sjå at det er motteke andre dokument som syner at eigar/eigarar av gnr. 1 bnr. 5 har gjeve samtykke til oppføring av tiltak på gnr. 1 bnr. 6 nærare nabogrensa mot nord og sør enn gjeldande lovregel i plan- og bygningslova § 29-4, 2. og 3. ledd gjev løyve til.

Rådmannen vurderer at ei naboerklæring berre gjeld det tiltaket ho er utskreven for, og at det for eventuelle nye tiltak vil vere krav om innhenting av ny naboerklæring, dersom det nye tiltaket kjem nærare nabogrensa enn det plan- og bygningslova § 29-4, 2. og 3. ledd opnar for. Naboerklæring av 21.12.2011 gjeld difor ikkje oppføring av utelager mot nord, og det vil vere krav om eventuelt ny naboerklæring eller dispensasjon for oppføring av utelager nærare nabogrensa enn 4,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Når det gjeld plassering av lager- og kontorbygg mot aust, legg kommunen til grunn at naboerklæring av 21.12.2011 var gjeldande på vedtakstidspunktet, jf. vedtaket av 19.04.2013 saksnr. 075/13. Det er ikkje høve til å trekka tilbake naboerklæringa etter at løyvet er gjeve, og rådmannen legg til grunn at naboerklæringa av 21.12.2011 framleis gjeld for tiltaket.

Ny situasjonsplan syner at tiltaket er flytta i høve til tidlegare løyve, slik at minsteavstand til nabogrensa mot aust no er 2,9 meter. Rådmannen vurderer at dette er til fordel for eigarane av gnr. 1 bnr. 5 at bygningen er flytta 1,9 meter bort frå nabogrensa mot aust.

Når det gjeld utforming av bygningen mot aust, har ein i staden for takoverbygg integrert denne delen av bygningen i lagerrommet. Rådmannen legg ut frå mottekne teikningar til grunn at innvendig lagerplass på denne måten er auka med om lag 64 m². Sidan det tidlegare er gjeve løyve til oppføring av takoverbygg mot aust, vurderer rådmannen at det har mindre å seie om denne delen av bygningen vert nytta som innvendig eller utvendig lagerplass.

Når det gjeld søknad om utviding av lagerbygg mot nord med eit utelager på 53 m², vurderer rådmannen at dette vil føre til at tiltaket vert oppført 1,5 meter frå nabogrensa mot nord og at utnyttingsgraden vert på 31,35 % BYA.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 1 bnr. 5 har gjeve samtykke til oppføring av tiltak 1,5 meter frå eigedomsgrensa mot nord. Rådmannen legg til grunn at naboerklæring av 21.12.2011 gjeld samtykke til oppføring av tiltak 1,0 meter frå eigedomsgrensa mot aust, jf. situasjonsplan datert 14.11.2011, revidert 10.12.2011. Det er difor søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Rådmannen legg til grunn at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 13.03.2013 saksnr. 039/13 presiserte at *"Søklar kan ikkje pårekna vidare utbygging i dette området"*.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 1 bnr. 5 er ein landbrukseigedom, der tilgrensande areal ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Sjølv om LNF-område ikkje er eit byggeområde, kan det likevel vere aktuelt å føre opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 og 5.2, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5.

Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå dermed vert tilsidesett. Det vil vere ei ulempe for eigar av gnr. 1 bnr. 5 dersom det, i tillegg til naboerklæring om redusert avstand mot nabogrensa mot aust, vert gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak nærare nabogrensa mot nord enn fastsett i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Rådmannen legg til grunn at lovgjevar har føreteke ei avveging av omsyn mellom utbygger og naboen sine interesser med omsyn til avstand til nabogrensa. Rådmannen vurderer difor at det skal mykje til for å avvike avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Rådmannen kan ikkje sjå at landbruksinteressene på naboeigedom skal måtte vike for næringsinteressene på gnr. 1 bnr. 6. At Statens vegvesen har stilt krav om 25,0 meter avstand frå vegmidte til næraste bygningsdel på gnr. 1 bnr. 6, er ikkje eigar av gnr. 1 bnr. 5 sitt ansvar. Rådmannen vurderer at tidlegare motteken og godkjent søknad var mogeleg å føre opp eit lager- og kontorbygg med ei grunnflate på 302,0 m² og bygd areal på 353,5 m² på gnr. 1 bnr. 6.

Eigar av gnr. 1 bnr. 6 fekk eit tydeleg signal frå kommunen om at det ikkje pårekna ei vidare utbygging på eigedom, jf. vedtak av 13.03.2013 saksnr. 039/13. Vidare vel eigar av gnr. 1 bnr. 6 å føre opp tiltak på eigedom utan å utarbeide ein reguleringsplan først, og kan i samband med dette ikkje forvente at det vil vere aktuelt å gje dispensasjon frå fleire av reglane i arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen legg derimot til grunn at dess fleire dispensasjonar eit tiltak krev, dess tydelegare krav om at tiltaket treng avklaringar i ein planprosess.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen tidlegare har gjeve løyve til oppføring av takoverbygg mot aust, og at eigar av gnr. 1 bnr. 5 i naboerklæring av 21.12.2011 har gjeve løyve til oppføring av tiltaket 1,0 meter frå eigedomsgrensa mot aust, jf. situasjonsplan datert 14.11.2011, revidert 10.12.2011.

Rådmannen har vidare lagt vekt på at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 13.03.2013 saksnr. 039/13 presiserte at søklar ikkje kan pårekna vidare utbygging i dette området, og at det skal særskild mykje til før kommunen kan gje dispensasjon frå avstandsreglane i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Landbruksinteressene på ein eigedom skal ikkje måtte vike for næringsinteressene på naboeigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon til delar av det endra tiltaket er oppfylt. Dette gjeld endra tiltak mot aust. Rådmannen vurderer at mellom anna sidan plasseringa mot eigedomsgrensa i aust er større enn tidlegare løyve, kan kommunen gje dispensasjon til utviding av lagerbygget i aust.

Når det gjeld endra tiltak mot nord, finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til delar av tiltaket på gnr. 1 bnr. 6 med slike vilkår:

Dispensasjonsløyvet gjeld auka utnyttingsgrad for utviding av lagerbygg mot aust.

Dispensasjonsløyve gjeld ikkje utelager på 53 m² mot nord.