

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.09.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/1816

Byggesak GBNR 13/95 Lone - Søknad om dispensasjon i samband med søknad om oppføring av tilbygg - kontor

Vedlegg:

13/95,- Hovdavegen 18 - Søknad om rammetillatelse - Tilbygg - kontor til eks. industribygg
B-1 Søknad om dispensasjon
D-1_1910_A-100_Situasjonsplan
E-1_1910_A-300_Fasader
E-2_1910_A-210_Prinsippsnitt
E-3_1910_A-200_Terrengprofil
E-4_1910_A-311_Perspektiv
E-5_1910_Plan_1
E-6_1910_Plan_2
E-7_1910_Plan_3
E-8_1910_Plan_4
F-1 Søknad om rammetillatelse
Søknad om tillatelse til tiltak
A-1 Opplysninger om ytre rammer
13-95-Reguleringsplan-føresegner
13-95-Reguleringsplan-plankart
NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg - Gnr. 13 bnr. 95 - Osterøy kommune
13/95 - Lone - Tilleggsopplysninger
Lonevåg_rapport BKK flom 2011 signert
Tilbakemelding disp sak. Lonevåg beslagfabrikk
Tilleggsopplysninger 23.08.22

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av nytt kontortilbygg med topp mønehøgd kote + 71 på gnr. 13 bnr. 95, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Det skal gjennomførast fagkunnig vurdering av eksisterande sikring og ved eventuell trong for utbetring eller ytterlegare flaumsikring av området skal dette arbeidet søkjast om og utførast før det vert søkt om igangsetjing av oppføring av nytt kontortilbygg."

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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 103/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av nytt kontortilbygg med topp mønehøgde kote + 71 på gnr. 13 bnr. 95, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Det skal gjennomførast fagkunnig vurdering av eksisterande sikring og ved eventuell trong for utbetring eller ytterlegare flaumsikring av området skal dette arbeidet søkjast om og utførast før det vert søkt om igangsetjing av oppføring av nytt kontortilbygg.

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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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. 13 bnr. 95 Lone.

Tiltakshavar: Lonevåg beslagfabrikk AS.

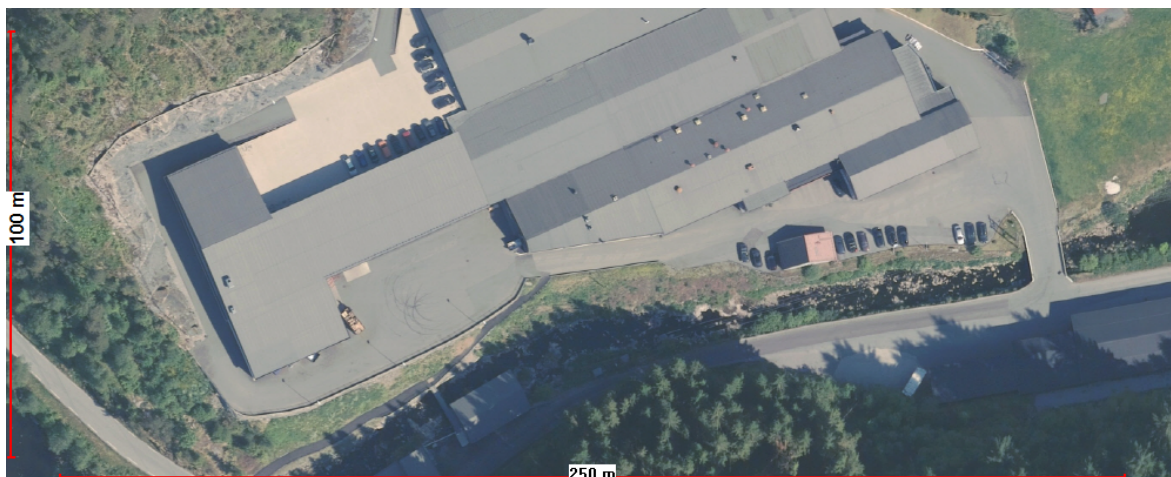
Ansvarleg søkjar: Helgesen tekniske bygg AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 16.06.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg på gnr. 13 bnr. 95. Tilbygget skal nyttast til kontor. Delar av eksisterande bygg skal rivast i samband med oppføring av nytt tilbygg.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulert mønehøgd MH = + 69,5 til topp mønehøgd på kote + 71.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er hensiktsmessig å knyte nye og eksisterande kontor saman og det er nødvendig med 4 etasjar for å oppnå tilstrekkeleg areal til dei nødvendige kontorfunksjonane. Overskridinga av byggehøgda er på berre 1,5 meter, og 4. etasje er trekt noko inn i sør for å dempe det visuelle inntrykket. I reguleringsplanen er det tilrettelagt for at dagens kontorareal skal kunne utvidast mot sør, slik det no vert søkt om. Intensjonen i reguleringsplanen kan dermed følgjast ved utbygginga, og funksjonane vil verte betre og trongen til areal kan verte dekkja ved å auke tilbygget med ein etasje.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

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

NVE har i brev av 20.07.2022 kome med følgjande uttale:

NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg - Gnr. 13 bnr. 95 - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 27.06.2022. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Flatevad industriområde for å føre opp tilbygg til eksisterande industribygg.

Dispensasjonssøknaden gjeld dispensasjon frå føresegn om mønehøgde. NVE har ingen merknader til dispensasjonsspørsmålet.

Tilbygget ligg mot Lonelva, og delvis innanfor aktsemdområde for flaum. Berekna maksimal vasstandsstiging over normalvasstand er om lag 5 meter på staden. Like oppstraums tomta er det ei bru. Nedstraums tomta snevvar eit bygg inn elveløpet. Tomta ligg under marin grense.

Reguleringsplan for Flatevad er ein eldre reguleringsplan som er utarbeidd i 2009 og vedteken i 2011. Vi les i planmaterialet at det skulle utarbeidast ei flaumanalyse, men vi kjenner ikkje innhaldet i, eller kvaliteten på, den.

NVE vil rå dykk til å vurdere om naturfare vart godt nok vurdert i samband med planarbeidet, i høve til dagens praksis og gjeldande retningslinjer.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

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 til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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.

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

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre omsynet til naboar og fjernverknad.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eksisterande bedrift får utvida og betre tilrettelagt kontorlokale.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppført tilbygg med høgare mønehøgde enn det reguleringsplanen opnar for.

Oppslag i matrikkelen syner at gnr. 13 bnr. 95 grensar til gnr. 13 bnr. 3 i nord, gnr. 13 bnr. 18 og gnr. 13 bnr. 103, 24, 131 og 129 i aust. I sør grensar eigedomen til elva og på sørsida av elva ligg gnr. 30 bnr. 3 i tillegg til fleire andre eigedomar, som tiltakshavar er eigar av. Mot vest grensar eigedomen til kommunal veg gnr. 13 bnr. 194, og elles er den næraste eigedomen med bustadhus gnr. 13 bnr. 11.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande bygning er bygd ut i fleire omgangar med ulike tilbygg, høgder og planløyisingar alt etter kva trongen har vore.

Motteke snitteikning syner at søknaden gjeld oppføring av eit nytt tilbygg der samla høgde på tilbygget er synt til 13,9 meter.

Utsnitt frå motteke snitteikning:



Skråfoto frå 2012:



Sjølv om det nye tilbygget vil verte noko høgare enn eksisterande bygg på eigedomen, vurderer rådmannen at storleiken på eksisterande bygning og plasseringa av tiltaket fører til at fjernverknaden av tiltaket likevel vil verte liten.

Andre omsyn til maksimum mønehøgde vil mellom anna vere brannvernomsyn. Det lokale brannvesenet har ikkje stigebil og i planskildringa til områdeplan Lonevåg er det difor sett ei avgrensing til lågblokker, dvs. inntil 4 høgder.

Rådmannen vurderer at dersom lågblokker på inntil 4 høgder, som skal nyttast til overnatting, kan akseptast i Lonevåg, vil det vere akseptabelt med kontorbygg på inntil 4 høgder på Lone, då det mest sannsynleg enklare å evakuere ein arbeidsstad på dagtid enn ei bustadblokk om natta. Tiltaket skal uansett projekterast i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), der eit av fagområda gjeld tryggleik ved brann.

NVE har i uttalen av 20.07.2022 ikkje merknader til dispensasjonssøknaden. Dei har derimot kome med merknader til flaumfare og rår til at kommunen må vurdere om flaumfare vart godt nok vurdert i samband med planarbeidet, i høve til dagens praksis og gjeldande retningslinjer.

Rådmannen legg til grunn at det ved søknad om dispensasjon skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for mellom anna tryggleik, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd.

Ansvarleg søkjar har sendt inn kopi av "Flomfrekvensanalyse, hydraulisk beregning og elveforbygning Lonevåg beslagfabrikk" utarbeidd av BKK Produksjon AS. Dei syner til at flaumanalysen vart utarbeidd i samband med reguleringsplanen i 2011, og vart lagt som vedlegg til den vedtekte reguleringsplanen. BKK Produksjon AS sto for arbeidet med flaumanalysen, og ansvarleg søkjar går ut frå at kvaliteten på rapporten dermed er god. Simuleringane av flaumproblematikken vart i tillegg supplert med faktisk opplevd situasjon under storflaumen i november 2005, som var tilsvarande 50-års flaum. Det var ingen utfordringar knytt til flaumen i 2005 på det arealet det no vert søkt om oppføring av tilbygg. Sidan arealet ved køyrebana i Hovdavegen ligg så pass mykje lågare enn fabrikk, rann alt vatnet nedover elveløp og køyreveg. I BKK sin rapport vert det synt til at flaumproblematikken er størst i område mellom bru inn til 13/15 og 13/95. Nedanfor brua inn til fabrikk er det større helling på terrenget, som aukar kapasiteten til elva for å ta unna vassmassar. I høve til vassinntrenging i planlagt bygg er dette difor svært lite sannsynleg, noko erfaringa sidan første byggetrinn på 60-talet syner, då det aldri har vore i nærleiken å koma vatn opp til kjellarnivået i bygningen. I høve til vatn er det vidare nødvendig å vurdere om det kan oppstå utvasking av massar ved stor vassføring. Dette er ei problemstilling bedrifta har vore merksam på og det er difor gjort tiltak tidlegare for å redusere risikoen. Det er utført plastring/oppmuring langs elva frå bru til 13/95 og nedstrøms elva til eit stykke forbi området det er søkt om oppføring av nytt tilbygg. Det er dimensjonert for relativt stor vassføring ved at det er brukt stor stein, og dette tiltaket ser ut til å fungere godt, då det ikkje er observert skadar på plastringa. Bedrifta ser likevel, ut frå lang levetid på tiltaket og forventet auka hyppigheit og omfang av ekstremvêr, at det kan vere fornuftig å gjere ei vurdering av trongen for moglege utbetringar av plastringa/muringa, for å ytterlegare sikra seg mot skadar på fabrikkbygningen. Dette arbeidet skal utførast i forkant av byggstart.

I utarbeidd flaumrapport vert det mellom anna synt til at det er dei to eksisterande bruene som er årsaka til oppstuvning i vassdraget, og at ei utfylling i samsvar med planane til Lonevåg beslagfabrikk AS ikkje vil endre på dette. Utfyllinga vil gje ein liten auke i vasshastigheita og det er difor viktig at skråninga vert plastra riktig. Dette arbeidet stiller krav til både planlegging, dimensjonering og utføring av utfyllinga i elva. Det er tilrådd å erosjonssikre ved plastring uavhengig av den ynskte utfyllinga, då ein allereie ser tendensar til utvasking av finmassar. Opprydding av buskar, tømmerstokkar osv. i det aktuelle området, vil gje lågare friksjon og dermed lågare flaumstigning. Eit anna tiltak vil vere å skifte ut det tette autovernet i området nedstrøms brua der elveløpet har ledig

kapasitet til meir av flaumvatnet. Godt plastringsarbeid kjem som ein direkte fylgje av ei utfylling, medan utskifting av autovernet vil vere eit forbetrande ekstra tiltak. Plastring, oppreinsking i elveprofilet og utskifting av autovern vil vere med å minske skadane ein flaum kan gje.

Rådmannen legg motteken rapport og utgreiing frå ansvarleg søkjar til grunn for handsaminga. Der er ikkje opplyst når eksisterande plastring/oppmuring langs elva har vorte utført eller om utføringa er i samsvar med utarbeidd flaumrapport frå 2011. Kommunen har undersøkt i arkivet og har ikkje funne søknad om løyve til flaumsikring.

Rådmannen vurderer at det må gjennomførast fagkunnig vurdering av eksisterande sikring og ved eventuell trong for utbetring eller ytterlegare flaumsikring av området skal dette arbeidet søkjast om og utførast før det vert søkt om igangsetjing av oppføring av nytt kontortilbygg.

Rådmannen vurderer elles at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vil verte råka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld eit tilbygg til eksisterande næringsbygg som allereie har eit bruksareal på 10814 m². At ein mindre del av den samla bygningsmassen har noko høgare mønehøgd, fører til at tiltakshavar får god arealutnytting av tilbygget.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at, på vilkår om undersøking og eventuell utbetring og ytterlegare sikring av området, er vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til maksimum mønehøgd i reguleringsplan for Flatevad industriområde til oppføring av nytt kontortilbygg er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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, med krav om undersøking og eventuell utbetring og ytterlegare sikring, kan gjevast dispensasjon til oppføring av nytt kontortilbygg med maksimum mønehøgd kote + 71 på gnr. 13 bnr. 95.