

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
127/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/1512

95/5 Gatland - Søknad om dispensasjon for mellombels oppføring av lagerhall

Vedlegg:

95/5 - Galteland - Søknad om tillatelse i ett trinn - Oppføring av plasthall
3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_2022050_VedleggB1-RedegjorelseDispensasjon.pdf
6_KART_Situasjonsplan_2022050_VedleggD1-Situasjonsplan.pdf
7_KART_Situasjonsplan_2022050_VedleggD3-Flyfoto.pdf
8_KART_Situasjonsplan_2022050_VedleggD2-KPA.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_2022050_VedleggE3-FasadeNordvest.pdf
11_TEGN_TegningNyFasade_2022050_VedleggE5-FasadeNordaust.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_2022050_VedleggE4-FasadeSydaust.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_2022050_VedleggE6-FasadeSydvest.pdf
14_TEGN_TegningNyPlan_2022050_VedleggE1-Plan.pdf
15_TEGN_TegningNyttSnitt_2022050_VedleggE2-Hovudsnitt.pdf
17_KORR_Annet_2022050_Samtykke_hjemmelshaver.pdf
18_KORR_Folgebrev_2022050_VedleggF1-RedegjorelseSoknad.pdf
95-5-kommuneplan-1-1000
95-5-kommuneplan-1-5000
95-5-ortofoto-1-1000
95-5-ortofoto-1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 til oppføring av lagerhall på gnr. 95 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonen er mellombels og gjeld i 5 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal søkjar fjerne det oppførte tiltaket."

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 fordelen 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 - 127/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 til oppføring av lagerhall på gnr. 95 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, på fylgjande vilkår:

- **Dispensasjonen er mellombels og gjeld i 5 år frå vedtaksdato.**
- **Når dispensasjonstida går ut skal søkjar fjerne det oppførte tiltaket.**

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 fordelen 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. 95 bnr. 5.

Heimelshavar: Jojac AS.

Tiltakshavar: Hansen & Eknes AS.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 31.08.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at utarbeiding av reguleringsplan er under arbeid, det er usikker når planen vert vedteken, området er allereie etablert som næringsareal, det er mangel på ferdig opparbeidd næringsareal på Osterøy, varer og utstyr må oppbevarast under tak og tiltaket er ei mellombels løysing.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

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 ulempane, 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje mellombels dispensasjon til mellombels oppføring av tiltak når reguleringsplanarbeidet har teke til.

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

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre at næringsområda i kommunen vert regulert og at avklaringar med omsyn til bruken av areala, utbygginga, plassering av tilkomst, avkjørsle, bygningar, parkering, med vidare skjer i samband med ein planprosess.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eksisterande bruk av eigedomen og bygningane kan halde fram medan reguleringsplanen vert utarbeidd.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere tiltaket vert oppført før reguleringsplanen er endeleg vedteken.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande bygningar på eigedomen er i bruk. Oppføring av lagerhall gjeld ei mellombels løysing fram til ei anna løysing er på plass. Det er trong om å oppbevare maskiner og utstyr innandørs. Reguleringsplan 2018001 Saltverket næringsområde er under arbeid. Det har tidlegare stått ein annan bygning på om lag same stad.

Rådmannen vurderer at omsyna i føremålsreglane i lova eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert tilsidesett ved ein mellombels dispensasjon.

Plasseringa er ikkje i strid med byggegrensa mot sjø og ligg ikkje innanfor omsynssone for skred.

Kommunen kan ikkje sjå at ein mellombels dispensasjon vil ha spesielle konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge.

Omsyna bak regelen om utarbeiding av reguleringsplan vert berre i mindre grad råka, sidan det gjeld ein eigedom med eksisterande næringsverksemd, planarbeidet er i gang, og det er eit mellombels tiltak i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan.

Rådmannen vurderer at fordelane med å gje mellombels dispensasjon er klårt større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det tidlegare har stått ein bygning på om lag same stad, det gjeld eit mellombels tiltak medan planen er under arbeid og det er viktig å tilgjengeleg innandørs oppbevaring for maskiner og utstyr.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 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 vert gjeve mellombels dispensasjon til oppføring av lagerhall.