

# Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
027/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	23.04.2014
	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	
	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	14/1161	

## Byggesak Gbnr 45/314 Manger - dispensasjon - mellombels plassering av brakkerigg

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon for plassering av brakkerigg på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld fram til 31.12.2014.
2. Dispensasjon føreset at Statens Vegvesen gjev dispensasjon frå avstand vegmidte fylkesveg 409.
3. Det må søkjast om byggjeløyve eller plan- og bygningslova. Endeleg plassering av brakkeriggen vert å godkjenne i byggesaka. Det må liggje føre samtykke frå Arbeidstilsynet.
4. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg før det kan gjevast byggjeløyve.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jfr. § 12-4, og naturmangfaldslova §§ 8-12.

### Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 027/2014

#### PLT - handsaming:

#### Hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk - handsaming:

Søklar har opplyst at brakkeriggen skal brukast «midlertidig ut september 2014». Rådmannen har rådd til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål ut 2014 for å ha margin i høve eventuelle forseinkingar i ombyggingsprosjektet og tid til å flytta brakkene etter opphør av bruk. Hovudutvalet ynskjer ikkje å gje høve til å la brakkene stå lengre enn naudsynt og vil redusera tidsmarginen noko. Hovudutvalet presiserte i sine drøftingar at det er forventa at eventuelle søknader til kommunen i ombyggingsprosjektet vert sendt inn i god tid i høve sakshandsamingsfristar, og at brakkene vert fjerna innan fristen 1.november. Det kan ikkje forventast forlenging av dispensasjonsfristen.

#### I møtet vart det sett fram følgjande framlegg:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon for plassering av brakkerigg på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld fram til 01.11.2014
2. Dispensasjon føreset at Statens Vegvesen gjev dispensasjon frå avstand vegmidte fylkesveg 409.
3. Det må søkjast om byggjeløyve etter plan- og bygningslova. Endeleg plassering av brakkeriggen vert å godkjenne i byggjesaka. Det må liggje føre samtykke frå Arbeidstilsynet.
4. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg før det kan gjevast byggjeløyve.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jfr. § 12-4, og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Hovudutvalet vedtok samrøystes framlegg til vedtak i møtet.

#### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve mellombels dispensasjon for plassering av brakkerigg på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld fram til 01.11.2014
2. Dispensasjon føreset at Statens Vegvesen gjev dispensasjon frå avstand vegmidte fylkesveg 409.
3. Det må søkjast om byggjeløyve etter plan- og bygningslova. Endeleg plassering av brakkeriggen vert å godkjenne i byggjesaka. Det må liggje føre samtykke frå Arbeidstilsynet.
4. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg før det kan gjevast byggjeløyve.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jfr. § 12-4, og naturmangfaldslova §§ 8-12.

#### **Saksopplysingar:**

**Eigedom:** Gnr. 45 brn. 314

**Adresse:** Radøyvegen 1680

**Tiltakshavar:** Coop Hordaland SA

**Heimelshavar:** Coop Hordaland SA

**Type tiltak:** Mellombels plassering av brakkerigg

**Type søknad:** Dispensasjon frå arealformål etter reguleringsplan for Manger Sentrum

#### **Bakgrunn**

Radøy kommune har 11.04.14. motteke søknad om dispensasjon for mellombels plassering av brakkerigg ved Coop Hordaland sine lokale i Manger sentrum.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for Manger sentrum, planid. 12602007000800, med arealformål P1 - parkering.

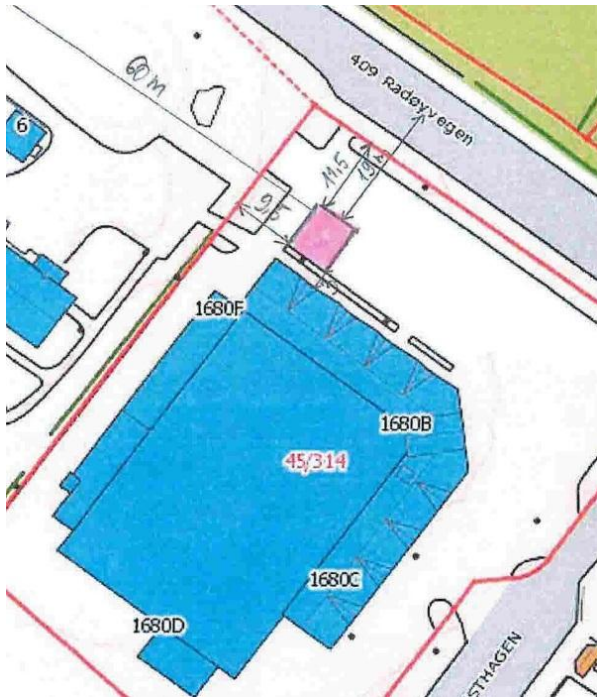
Tiltaket er samstundes avhengig av dispensasjon frå avstand fylkesveg.

### **Grunngjeving**

Søknaden er grunngjeven med at i forbindelse med etablering av Vinmonopol på Manger krev dette ombygging av lokala der Tørkeloftet har si drift i dag. Vinmonopolet ynskjer tilgang til lokala 5 juni og planlegg med opning av utsalet før jonsok. Coop Hordaland ser ingen anna løysing enn å flytte Tørkeloftet ut i ein brakkerigg for å unngå at dei står utan lokale i ombyggingsperioden. Det skal også leggjast til rette erstatningsareal inni i Coop-bygget for Tørkeloftet i ein påfølgjande fase. Coop Hordaland er avhengig av å få etablert brakkerigg i veke 18 for å kunne imøtekoma Vinmonopolet sitt ynskje om opning før ferien.

### **Dokumentasjon og opplysningar i saka.**

Det ligg føre situasjonsplan som syner plassering av omsøkt tiltak. Mellombels brakkerigg er tenkt plassert på parkeringsplassen mellom Coop-bygget og Fv. 409 (Radøyvegen).



Brakkeriggen skal bestå av 3 brakkemodular på ca. 8,4 x 8,8 meter, totalt areal 72 m<sup>2</sup> BYA (bebygd areal) og 68 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal).

Arealet vert i dag nytta til parkering. Søkjar har ikkje opplyst korleis tapt parkeringsareal skal kompenseras, men ein legg til grunn at her er tilstrekkeleg parkeringsareal på eigedomen.

Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at det er søkt om uttale frå Statens Vegvesen. Det er i tillegg sendt søknad til Arbeidstilsynet for godkjenning av midlertidig arbeidsplass for ein ansatt.

Søkjar opplyser at det vert sendt inn søknad om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg når dispensasjonssaka er avklåra og at det vert søkt om ansvarsrett for rørleggjararbeida.

### **Nabovarsling**

Det er søkt om fritak for nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3 med grunngjeving i at naboar sine interesser ikkje er særleg rørt ved oppføring av eit midlertidig tiltak som skal fjernast innan utgangen av desember 2014. Staten Vegvesen er varsla for dispensasjon frå avstand fylkesveg.

### **Uttale frå anna mynde:**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå avstand vegmidte fylkesveg 409. Søknaden om dispensasjon frå avstand vegmidte fylkesveg er sendt Statens Vegvesen 11.04.2014. Det ligg per d.d ikkje føre

vedtak frå Statens Vegvesen.

**Kulturminne:**

Tiltaket vert plassert nært registrert kulturminne «Sars-monumentet». Tiltaket skal ikkje røre ved eller hindre tilkomst til kulturminnet.

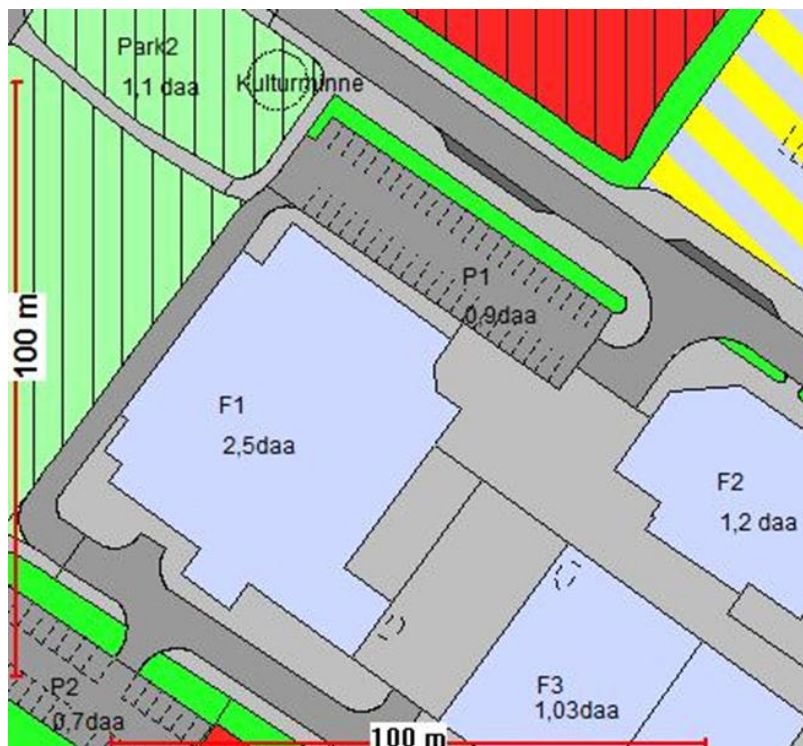
**Plassering:**

Avstand frå brakkeriggen til nabogrense mot fylkesveg 409 i aust (Radøyvegen) er ca. 11,5 meter. Avstand til nabogrense mot nord (Prestegarden) er ca. 9,5 meter. Avstand annan bygning (Coop-bygget) er ca. 2,5 meter.

Avstand frå brakkeriggen til vegmidte fylkesvegen er ca. 19 meter. Brakkeriggen ligg såleis nærmare midte fylkesveg 409 enn 50 meter.

**Plangrunnlag:**

Tiltaket ligg innafor kommunedelplan for Manger, planid. 12602007000700, med arealformål forretning (F1) og reguleringsplan for Manger sentrum, planid. 12602007000800, med arealformål parkering (P1) . Reguleringsplanen gjeld føre kommunedelplanen.



#### **Lovgrunnlag:**

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar og byggjeforbodet i strandsone når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

#### **Vurdering:**

Omsøkt areal er i reguleringsplan for Manger sentrum definert som område for parkering. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealformål for det arealet som er tenkt nytta til plassering av brakkeriggen.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett av tiltaket.

Omsynet bak gjeldande arealformål er omsynet til naudsynt parkeringsareal i Manger sentrum. Rådmannen legg her til grunn at arealet som brakkeriggen opptek legg beslag på 3 eksisterande parkeringsplassar.

*(jf. kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 punkt 2.7.2 Parkering, 1 plass per 30m<sup>2</sup> BRA).*

Det vil likevel vera tilstrekkeleg parkeringsareal i Manger sentrum, m.a. på baksida av Coop-bygget.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak føremålet ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for ein mellombels brakkerigg. Rådmannen legg avgjerande vekt på at det er eit mellombels og reversibelt tiltak.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. At plasseringa er mellombels reduserer denne verknaden.

Plasseringa råkar ikkje siktsoner langs fylkesvegen eller er til hinder for omgjevnadane. Tiltaket vert trekt lengst nord på parkeringsplassen og lagt heilt inntil det støypte blomsterbedet framfor Coop-bygget. Det vil fortsatt vere att køyreareal på nordsida av brakkeriggen for tilkomst til dei lokala som ligg der. Tiltaket er ikkje til hinder for naudsynt vedlikehald og tiltaket kjem ikkje i konflikt med kommunaltekniske anlegg.

Fordelane er at tiltakshavar raskt få etablert eit alternativ lokale for blomsterbutikken. Utan desse mellombelse lokala står Tørkeloftet utan lokale i sin viktigaste sesong for sal av blomstrar.

Etablering av Vinmonopol på Manger er eit viktig moment for å demma opp mot handelslekkasjen ut av kommunen. Ein dispensasjon vil gjere det mulig for Vinmonopolet å komme raskt i gong og nå målet om å kunne opne utsal innan jonsok.

Tiltaket vert oppført som ei mellombels løysing for blomsterbutikken inntil Coop-Hordaland får på plass nye lokale inne i Coop-bygget. Omsynet til føresegnene i reguleringsplanen vert ikkje vesentleg

sett til side så lenge tiltaket er mellombels og vert fjerna innan utgangen av desember 2014.

Eksisterande blomsterbutikk driv med forretningsverksemd og dette er såleis i tråd med kommunedelplanen.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Rådmannen rår til at det vert gjeve mellombels dispensasjon for plassering av brakkerigg fram til 31 desember 2014.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova:**

Kommunen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

#### **Konklusjon:**

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

#### **Vedlegg:**

Situasjonsplan 11000 (L)(7535)

Byggesak Gbnr 45314 Manger - mellombels brakke - søknad om dispensasjon (L)(7539)

Bilete (L)(7538)