



Saksframlegg

Søknad om midlertidig dispensasjon for plassering av kontorbrakker - GB 73/1 - Klepplandsveien 80

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
65/17	Plan- og miljøutvalget	26.04.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 godkjennes søknad om midlertidig dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for Tangvall. Det gis dispensasjon fra plankrav og rekkefølgekrav i kommunedelplanen frem til det foreligger reguleringsplan for området.

Dispensasjonene gis på følgende vilkår:

- Ved eventuell senere, permanent godkjenning av det oppførte bygget skal alle rekkefølgekrav som er satt i gjeldende kommunedelplan innfris. Det samme gjelder fremtidige rekkefølgekrav som settes ved regulering av området.
- Eventuelle pålegg fra Arbeidstilsynet må etterkommes.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 26.04.2017

Behandling:

Det ble reist habilitetsspørsmål for repr. Reisvoll (H) da arbeidsgiver er søker. Representanten ble erklært habil.

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 godkjennes søknad om midlertidig dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for Tangvall. Det gis dispensasjon fra plankrav og rekkefølgekrav i kommunedelplanen frem til det foreligger reguleringsplan for området.

Dispensasjonene gis på følgende vilkår:

- Ved eventuell senere, permanent godkjenning av det oppførte bygget skal alle rekkefølgekrav som er satt i gjeldende kommunedelplan innfris. Det samme gjelder fremtidige rekkefølgekrav som settes ved regulering av området.
- Eventuelle pålegg fra Arbeidstilsynet må etterkommes.

Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver fikk i 2014 midlertidig tillatelse til etablering av kontorbrakke. Kontorene skulle dels benyttes i forbindelse med landbruksvirksomhet, og dels som kontorbrakke for anleggsarbeidene i forbindelse med oppgraderingen av E39 som pågikk den gangen. Tillatelsen ble gitt for 2 år og tillatelsen gikk ut 2. april 2016.

Området var i 2014, da saken ble behandlet 1. gang, avsatt til LNF formål i kommuneplanen. Området hvor brakkeriggen står er i ettertid innlemmet i kommunedelplanen for Tangvall.

Det søkes nå om dispensasjon for å kunne la brakkeriggen stå der den står inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Administrasjonen er ikke kjent med at det i tiden brakkene har eksistert har vært problemer knyttet til driften. De etablerte brakkene har så langt vi kan se ikke medført negative konsekvenser, for naboer eller andre.



Bilde av aktuelle brakker, slik de er oppført.



Saksutredning:

Søknaden:

Det søkes nå om dispensasjon fra gjeldende plan for å kunne beholde brakkeriggen frem til det foreligger ny plan for området. Søknaden gjelder dispensasjon fra plankravet og fra rekkefølgekrav i planen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til kombinert bebyggelse (BKB5) i kommunedelplanen for Tangvall. Kommunedelplanen er vedtatt 26. mai 2016.

Relevante bestemmelser:

1.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

a. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger innenfor B7 - B14 eller nye bygg innenfor BKB2 – BKB6 eller BOP2, skal gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva være etablert.

c. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område B1 – B14 og ny bebyggelse i BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.

e. Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter innenfor B1 - B14 og byggetillatelse til ny bebyggelse innenfor BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal turveien langs Søgneelva være etablert, og friområde langs elva være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

f. Før det kan gis byggetillatelse må områdestabilitet avklares og sikres ivaretatt.

2.6. Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig- og næringsbebyggelse (BKB4 og BKB5) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor område BKB4 og BKB5 tillates bebyggelse for næring og bolig.

Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.

Ved detaljregulering skal gang- og sykkelveg langs Klepplandsveien med kobling til turveien langs Søgneelva reguleres inn.

Naturmangfoldloven:

De forhold som skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven vurderes å ikke bli berørt av omsøkte tiltak, da brakkeriggen allerede er etablert på gruset areal. Brakkeriggen er et modulbygg som forholdsvis enkelt kan demonteres og fjernes.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har ikke vært forelagt sektormyndigheter for uttalelse da dette gjelder en eksisterende bygning som bare skal stå midlertidig. Saken vurderes kun å ha lokal interesse.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Grunnen til at det søkes dispensasjon er at det har tatt forholdsvis lang tid med reguleringsmessig avklaring av arealutnyttelsen for området. Det er krav om detaljregulering for området og dette vil bli igangsatt. Det er imidlertid rekkefølgekrav som også er avhengig av detaljregulering for naboområdet BKB4.

Videre har Per Try A/S opsjon på et areal i Lohnelier næringsområde. Dette er imidlertid avhengig av avklaring hva angår ny E39. Vi vurderer flytting til dette området men er avhengig av avklaring og opparbeidelse av ny E39

Kommunen ønsker å tilrettelegge for næringsvirksomhet i kommunen. Når det i dette tilfellet søkes om å beholde et etablert brakkebygg kan administrasjonen vanskelig se at det er knyttet spesielle ulemper til dette. At det på sikt planlegges å flytte anleggsvirksomheten til Lohnelier er en opplysning som ikke direkte angår denne saken. Det er likevel et moment som kan tillegges vekt ettersom det vil være lite hensiktsmessig å etablere et nytt midlertidig tiltak en annen plass i påvente av avklaringer rundt E 39. Etter vår vurdering vil det være fornuftig å legge til rette for at den etablerte brakkeriggen kan få stå inntil det foreligger en detaljreguleringsplan for området.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra plankrav og rekkefølgekrav for å kunne beholde etablert brakkerigg frem til det foreligger ny reguleringsplan for området.

Tiltaket er i ikke direkte i strid med formålet i gjeldende kommunedelplan. Det er imidlertid krav om detaljregulering før nye bygg i området kan tillates. Videre påhviler det flere rekkefølgekrav som skal innfris, før det gis tillatelse til nye bygg i området. Selv om dette er et tidligere oppført bygg, blir det formelt å betrakte som et nytt bygg, ettersom tidligere midlertidige tillatelse er gått ut.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Gjeldende kommunedelplan er forholdsvis nylig vedtatt (26. mai 2016) og plankrav og rekkefølgebestemmelser bør i utgangspunktet fastholdes. Når nye områder skal bygges ut er

det viktig at de rekkefølgebestemmelser som settes blir fulgt, for å sikre at alle som skal bygge i et område må ta sin del av regningen for opparbeidelse av felles infrastruktur med mer.

I dette tilfellet er det ikke snakk om permanent bebyggelse, men kun å beholde eksisterende brakkerigg frem til det vedtas en ny plan. I forslag til vedtak stilles det vilkår om at alle rekkefølgekrav i kommunedelplan og fremtidig detaljregulering skal etterkommes, dersom byggene skal beholdes ut over den gitte fristen. Dette innebærer at tiltakshaver må bidra med sin andel av utgifter til innfrielse av aktuelle rekkefølgekrav. Tiltakshaver opplyser i søknaden at han er kjent med rekkefølgekravene.

Om brakkeriggen blir stående inntil ny plan foreligger, eller evt. til anleggsvirksomheten flyttes til Lohnelier har etter administrasjonens vurdering ikke de store konsekvensene for naboer, eller andre forhold som skal ivaretas. Området der brakkeriggen står, er opparbeidet og det vil være fornuftig å la dette forbli, slik det er inntil det foreligger en ny plan. Trafikksituasjonen i området blir ikke endret i forhold til den opprinnelige bruken. Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt midlertidig dispensasjon fra plankrav og rekkefølgekrav, som omsøkt, vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Videre må det, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Av fordeler som taler for en dispensasjon kan det nevnes at området hvor brakkene er plassert allerede er opparbeidet som anleggsområde og det må anses som en fordel at den etablerte bruken kan fortsette frem til forholdene rundt hva området kan nyttes til er avklart. Tillatelsen medfører ingen rettigheter for tiltakshaver i form av mindre bidrag til innfrielse av rekkefølgekrav eller tilsvarende.

Miljømessig kan det ansees som en fordel at man ved å gi en midlertidig dispensasjon hindrer at det oppstår behov for å etablere virksomheten på et annet, midlertidig sted. Området er avsatt til fremtidig byggeområde. Om brakkeriggen fjernes nå eller senere har ingen praktisk betydning utover at tiltakshaver får nytte av denne i noe lenger tid enn opprinnelig tillatelse gav åpning for.

Administrasjonen kan ikke se at det er spesielle ulemper ved omsøkt bruk. Det er heller ingen naboer som har uttalt seg negativt til søknaden.

Fordelene anses ved dette for å være vesentlig større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, anbefaler vi at dispensasjon gis.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Søknad om midlertidig dispensasjon for plassering av kontorbrakker - GB 73/1 - Klepplandsveien 80
- 2 Kart
- 3 Tidligere søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - GB 73/1 - Klepplandsveien 80
- 4 Tidligere gitt tillatelse til midlertidig plassering av kontorbrakker i 2 år - GB 73/1 -

