

Arkivsaknr:	2021/196
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Janne Bjørnbakk

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

26.05.2021

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Sørarnøy havn for tilbygg til kassefabrikken

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan- og eiendomsutvalget gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan Sørarnøy havn for oppføring av tilbygg delvis utenfor byggelinje.
2. Plan- og eiendomsutvalget gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan Sørarnøy havn § 1.3 c) og d) for oppføring av tilbygg med flatt tak og en totalhøyde på 13,5 meter.
3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 a) innvilges tillatelse til oppføring av tilbygg til industribygg på gnr. 82 bnr.372 og 331 som omsøkt, med vilkår.

Vilkår for vedtaket:

- Tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser. Samtykke fra arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket.
- Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha nøyaktige koordinater for alle hjørner på tiltaket, innmålingen skal være gjort ferdig i god tid før det søkes om ferdigattest.
- Denne tjenesten utfører kommunen og vil bli fakturert sammen med byggesaksgebyret.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år fra d.d. eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort.
- Det er ikke tillatt å gjøre endringer av tiltaket (fasadeendringer, høyder, plassering mv) eller terrengtilpassinger ut over det omsøkte uten forutgående klarering.
- Det må søkes om ferdigattest, og den må være utstedt før tiltaket tas i bruk. Før det blir utstedt ferdigattest må innmåling av bygg, og eventuelle påkoblingspunkter og rørtrase vann/avløp være innsendt kommunen. Innmålingen

må være i henhold til nøyaktighetskravene som er beskrevet i norsk standard, og data skal leveres i sosi format.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - 82-372 - Gildeskål kommune
- 2 5_KART_Situasjonsplan_A102 Situasjonsplan - Sørarnøy tilbygg - 31.01.2021
- 3 6_TEGN_TegningNyFasade_A105 Fasader Nord-vest _ Sør-vest - Sørarnøy tilbygg - 31.01.2021
- 4 7_TEGN_TegningNyFasade_A104 Fasader Nord-øst _ Sør-øst - Sørarnøy tilbygg - 31.01.2021
- 5 8_TEGN_TegningNyPlan_A103 Plan 1. Etasje - Sørarnøy tilbygg - 31.01.2021
- 6 Søknad om tillatelse i ett trinn - endring av fasade og oppføring av tilbygg G/B 82/372
- 7 Plankart
- 8 Ortofoto

Bakgrunn for saken:

Fredrikstad Næringsbygg AS søker om dispensasjon fra planbestemmelsene i reguleringsplan for Sørarnøy havn for oppføring av tilbygg og fasadeendring på næringsbygg på gnr.82 bnr.372 på Sørarnøy. Det søkes dispensasjon fra

- 1) byggelinje i kart
- 2) planbestemmelse § 1.3 c) om takform
- 3) planbestemmelse § 1.3 d) om maks tillatt høyde

Ansvarlig søker og PRO betongkonstruksjon: SH Prosjekt AS

Ansvarlig PRO arkitekturprosjektering, UTF betong- og stålarbeider, fasader, takkonstruksjon: Fredrikstad Næringsbygg AS

Ansvarlig PRO stålkonstruksjoner: IPOA AS

Ansvarlig PRO brannkonsept: B-KS AS

Ansvarlig UTF grunnarbeider: Vollan Maskin

Planstatus:

Reguleringsplan for Sørarnøy havn, arealformål næringsbebyggelse, område N1.

Søkers begrunnelse:

Tiltakshaver ønsker å oppføre tilbygg til eksisterende næringsbygg i Arnøyveien 3. Tilbygget skal inneholde 5 siloer. Tilbyggets plassering krever dispensasjon fra byggelinje i plankartet.

Bygget er planlagt med flatt tak og en høyde på 13,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og krever derfor også dispensasjon fra planbestemmelsene § 1.3 c) og d).

Søker beskriver at planlagt tilbygg er tilpasset tomtens beskaffenhet og eksisterende bygningsmasse. Bygget plasseres i næringsområde N1 og er i tråd med arealformålet i reguleringsplanen. Tilbygget er utformet med flatt tak for å begrense byggets høyde sammenlignet med saltak.

Etter søkers vurdering vil ikke omsøkte tiltak påføre vesentlige ulemper for naboer eller andre berørte.

Lovanvendelse:

En godkjent reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6 innen planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Imidlertid kan kommunen etter særskilt søknad, med hjemmel i pbl § 19-1, gi dispensasjon fra reguleringsplan. Forutsetning for å gi dispensasjon er at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, og at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21-3. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis.

Vurdering:

Det søkes om oppføring av tilbygg med bebygd areal (BYA) 107,6 m². Eksisterende bygning har BYA 4.614 m². Tiltaket gir en utnyttelsesgrad på totalt 34 %, maks utnyttelsesgrad i reguleringsplanen er 60 %.

Tilbygget skal oppføres på nordvest siden av eksisterende bygning, og vil delvis ligge utenfor byggelinjen. Et lite hjørne av bygningen vil komme inn på kommunal eiendom. Dette er godkjent av kommunen, og man kan komme tilbake til evt. erverv av areal.

Reguleringsplanen for Sørarnøy havn er under revidering, og innleid konsulent er informert om tiltaket. At det gis dispensasjon i denne saken vil ikke påvirke arbeidet med planen.

I planbestemmelse § 1.3 c) står det at bygningene skal ha saltak. Det ble i sak 67/2019 i Plan- og eiendomsutvalget 12.11.2019 gitt dispensasjon fra samme bestemmelse for oppføring av industribygget, som det nå skal oppføres tilbygg til. Vurderingen var da at flatt tak i stedet for saltak vil virke mindre ruvende, og utsikten fra bakenforliggende bebyggelse og terreng blir i mindre grad redusert.

I planbestemmelse § 1.3 d) er tillatt gesimshøyde 12 meter og maks tillatte mønehøyde 13 meter. Tilbygget vil få en totalhøyde på 13,5 meter. I henhold til beregning og måleregler i grad av utnytting regnes høyeste takflate som gesims på flatt tak. Eksisterende industribygg har en totalhøyde på 7,3 meter. Det planlagte tilbygget blir betydelig høyere, men arealmessig utgjør tilbygget bare en liten del av den totale bygningsmassen på eiendommen. Avviket i forhold til tillatt mønehøyde (ved saltak) er 0,5 meter.

Det foreligger ingen merknader fra naboer i saken.

Kommunedirektøren mener at en dispensasjon i denne saken ikke berører regionale og statlige myndigheter, og kan derfor ikke se at saken må sendes på høring.

Konklusjon:

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil sette vesentlig til side de hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse. Kommunedirektøren mener det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Formålet er i tråd med reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at det samtidig også gis tillatelse til oppføring av tilbygget.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens § 28 kan vedtaket påklages. Statsforvalteren i Nordland er klageinstans. Klagen må fremsettes innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jfr. forvaltningslovens § 29. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

Klagen stiles til Statsforvalteren i Nordland, men sendes til Gildeskål kommune.

Andre opplysninger:

Gebyr dispensasjon: kr.5.470,-

Byggesaksgebyr: kr.5.470,-

Arealgebyr: 27,- x 105 m² = kr.2.835,-

Innmåling bygg: 650,- x 2 = kr.1.300,-