

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA PBL § 29-4 FOR TILBYGG (LAGERHALL) TIL INDUSTRIBYGG PÅ 168/334 - TVERRVEIEN 29

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan – og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra plan – og bygningslovens § 29-4 for oppføring av tilbygg til industribygg med en mønehøyde på 9,7 meter og gesimshøyde på 9,9 meter på gnr. 168 bnr. 334.

Begrunnelse:

Tilbygget er midt inne i eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil ikke føre til hensynene bak loven blir vesentlig tilsidesatt. Det fører heller ikke til at hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse for etasjehøyde blir vesentlig tilsidesatt ettersom høyden blir tilsvarende et tre etasjes bygg.

Sakens bakgrunn og innhold

Rædergård entreprenør AS søker på vegne av Greb Eienddom 2 AS om dispensasjon fra plan – og bygningsloven § 29-4 for oppføring av tilbygg med en mønehøyde på 9,7 meter og gesimshøyde på 9,9 meter på gnr. 168 bnr. 334. Deler av tilbygget kommer også på gnr. 168 bnr. 255, 246 og 34. Eksisterende bygg inntil tilbygget er vist med en høyde på 6,7 meter.

Tiltaket er i område N4 i områdeplan for Brekstad sentrum. I § 5.4.2 er det satt en etasjehøyde på maks. 3 etasjer og min. 2 etasje uten å ha satt noen høyde eller kote for bebyggelsen. Plan – og bygningsloven § 29-4 blir da gjeldene.

§29-4 første ledd:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Søknad om dispensasjon:

«Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse

§ 5.4.2 i planen angir bare antall etasjehøyder som begrensning. §29-4 i plan og bygningsloven vil da bli gjeldene. Dvs en mønehøyde på 9m og en gesimshøyde på 8m. Nytt tiltak har i teorien bare en etasje, men vil få en mønehøyde på 9,7m og en gesimshøyde på 9,9m.

Det søkes derfor om dispensasjon fra §29-4 i plan og bygningsloven.

Begrunnelse

Ved en dispensasjon, skal fordelene være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. I dette tilfellet vil det etter vårt skjønn, kun bli en ulempe. At en dispensasjon kan gi presedens for andre byggesaker i planen.

Det er satt en begrensning på 3 etasjer i planen, i et vanlig næringsbygg er normal etasjehøyde 3,3-3,4 m. Hadde planen satt antall meter som begrensning i tillegg, måtte den da ha hensyntatt dette, og det ville ha gitt en mønehøyde på inntil 12m. Nytt tiltak vil få lavere mønehøyde enn dette. Nytt tiltak skal brukes som lager, og for å utnytte allerede høyt utnyttet tomteareal, er det planlagt å bruke avanserte lagersystemer som krever stor takhøyde. Så fordelene ved å gi en dispensasjon i dette tilfellet vil være større enn ulempene.

Det søkes også om dispensasjon for å plassere tilbygget lavere enn 3,05 moh. Det er lagt ved en ROS-analyse med søknaden som viser at det er forsvarlig med omsøkt kote plassering for bygget. Det er da ikke nødvendighet med noe dispensasjonsbehandling, jmfør § 5.1.2 i bestemmelsene - Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00 m (relativ NN2000) og overkant innvendig gulv i bygg skal ikke legges lavere enn kote +3.05 m (relativ NN2000) uten at det er foretatt ROS-analyse som tillater annet.»

Dispensasjonen er nabovarslet og det er ikke kommet noen merknader i saken

Administrasjonens vurdering

Reguleringsplanen tillater et tre etasjes bygg, uten at det er definert en konkret maksimal høyde. Dette er en svakhet med planen. Når ikke det er konkret angitt en maksimal høyde, så er det maksimalt 9 meter mønehøyde og 8 meter gesims som gjelder etter plan- og bygningsloven §29-4. For å kunne tillate omsøkt bygg er det derfor nødvendig med dispensasjon fra denne paragrafen.

Plan – og bygningsloven § 19-2 dispensasjonsvedtaket:

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.

Selv om det ikke er angitt en konkret maksimal høyde har planen tatt stilling til byggehøyder gjennom å sette en minimum på 2 og maksimum på 3 etasjer for næringsbygg i dette området. Et tre etasjes næringsbygg med innvendig høyde 2,7 meter vil gi et bygg med gesimshøyde på minimum 9 meter og da er det ikke tatt hensyn til eventuelle installasjoner. Det kan derfor sies at ved å sette en byggehøyde på maksimalt 3 etasjer planen har hatt som hensikt å tillate høyere bebyggelse enn Pbl §29-4 tillater.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal høyde i områder som dette må være hensyn til omgivelsene og landskap, eventuelt utsikt for naboer. Det må det i vurderingen spesielt legges vekt på bebyggelsen i området. Omsøkt tilbygg er midt inne i det eksisterende industribygget, og det vil fremstå som en etasje høyere og vil slikt sett «stikke seg ut» av det store sammenhengende bygget. Samtidig demper det store sammenhengende bygget inntrykket av høyden. Ved at lageret er midt inne i det store bygget vil det ikke bli spesielt fremtredende ettersom det blir ikke en stor høy vegg mot gata/veien. Det er administrasjonens vurdering at høyden ikke vil være for ruvende i omgivelsen. Hensyn bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordel med å gi dispensasjon er at bedriften får mulighet til å få en godt funksjonell bygg. Høyden er nødvendig i forhold til funksjonen som et moderne lager som utnytter høyden mest mulig og rettelagt for avansert lagersystem. Gjeldende områdeplan signaliserer også at næringsarealene skal fortettes i størst mulig grad.

Det er et relativt enkelt tiltak og det er relativt enkelt å få oversikt over konsekvensene av en eventuell dispensasjon. Administrasjonen anser det som ikke hensiktsmessig å kreve endring av reguleringsplan.

Konklusjon

Å innvilge dispensasjon fra plan – og bygningsloven § 29-4 for oppføring av tilbygg med en gesimshøyde på 9,9 meter og mønehøyde på 9,7 meter vil ikke føre til hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsene i reguleringsplanen åpner for høyere bygg en tillatt etter Pbl §29-4, selv om det ikke er konkret satt en maksimal høyde.

Ulempene ved å gi dispensasjon anses å være minimale. Fordelene er bedre utnyttelse av næringsarealet og et hensiktsmessig lager for bedriften. Fordelene med å gi dispensasjon anses som klart større enn ulempene.

Forutsetningene for å gi dispensasjon er tilstede og dispensasjon kan gis.

Vedlegg

- 1 5_KART_Situasjonsplan_A122 Situasjonsplan (ID 30998).pdf
- 2 6_TEGN_TegningNyFasade_A112 Fasade 3 (ID 30991).pdf
- 3 7_TEGN_TegningNyFasade_A113 Fasade 4 (ID 30995).pdf
- 4 8_TEGN_TegningNyFasade_A111 Fasade 2 (ID 30989).pdf
- 5 9_TEGN_TegningNyFasade_A110 Fasade 1 (ID 30992).pdf
- 6 10_TEGN_TegningNyPlan_A102 1.Etasje_NY lagerhall (ID 30987).pdf
- 7 11_TEGN_TegningNyttSnitt_A115 Snitt (ID 30994).pdf