

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
68/07	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	28.11.2007

Saksbehandler: Rolf Harald Solstad

BYGGESAK, DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE - PROFILTEKNIKK-

Sakens bakgrunn og innhold:

Articon AS søker på vegne av Profilteknikk AS om oppføring av en lagerhall med kontor på Industriområdet på Strand. Bebyggd areal er på 782,4 m², hvorav kontordel utgjør 101,8 m². Bygget har en gesimshøyde på 6,0 m, og en mønehøyde på 8,0 m.

Tiltakets legitimitet er hjemlet i reguleringsplan med bestemmelser

I reguleringsbestemmelsene for industriområdet er maks gesimshøyde (6,0 m) angitt som eneste referanse. Verken mønehøyde eller takvinkel er beskrevet. Dette kan ha bakgrunn i at da reguleringsplanen ble utarbeidet, i 1987, var flatt tak så godt som enerådende og tradisjon for industribygg.

Hilde Stein Strøm har på vegne av seg selv og ektemann Tor Ivar Strøm, levert merknad til mønehøyden med henvisning til gesimshøyden som oppfattes som maks byggehøyde.

I plan- og bygningslovens § 70 heter det bla. at: Bygning med gesimshøyde over 8,0 m og mønehøyde over 9,0 m kan bare føres opp hvor det er hjemmel i plan etter kap. VI eller VII.

I og med at mønehøyden ikke er nevnt, såkalt stum tilstedeværelse, og gesimshøyden er lavere en 8,0 m, kan saken under tvil behandles etter nevnte forutsetninger.

Alternativet er å akseptere gesimshøyden slik den er beskrevet i merknaden som maks byggehøyde, og derav gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Byggherren gir uttrykk for at flatt tak vil kreve en forsterket og langt dyrere konstruksjon i og med at snøbelastningen vil bli vesentlig større.

Har i etterkant snakket med Tor Ivar Strøm som gir uttrykk for at han trolig ikke vil klage på et vedtak som er i samsvar med søknaden i og med at uansett høyde på bygget så vil det skjerme for sjøutsikten. Han uttrykker dessuten at han ikke vil hindre etablering av næringsrelaterte tiltak

Vurdering:

Det er en kjensgjerning at høydeangivelsene i reguleringsbestemmelsene kunne vært mer presise. Det bør derfor vurderes å foreta en såkalt forenklet reguleringsendring for å angi både maks takvinkel og mønehøyde.

Lagerbygningen er plassert med gavlveggen mot nabo og merknadsadressant. Dette medfører en mer begrenset utsiktsmessig hindring.

I og med at et vedtak hjemlet med henvisning til plan- og bygningslovens § 70 kan ha sine svakheter, er det kanskje mer i tråd med faktagrunnlaget å foreslå dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Kontorsjefens innstilling:

Hovedutvalget for utvikling og miljø har forståelse for at en utbygging vil ha en begrensende virkning på utsikt og til dels trivsel. Men i og med at man i plansammenheng er i et næringsmessig utbyggingsområde er det viktig å realisere og utvikle nye arbeidsplasser.

Med henvisning til dette og saksfremlegget for øvrig, gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra planbestemmelsens angivelse av byggehøyde for oppføring av kontor og lagerbygg som omsøkt.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 28.11.2007**Vedtak:**

Hovedutvalget for Utvikling og Miljø har forståelse for at en utbygging vil ha en begrensende virkning på utsikt og til dels trivsel. Men i og med at man i plansammenheng er i et næringsmessig utbyggingsområde er det viktig å realisere og utvikle nye arbeidsplasser.

Med henvisning til dette og saksframlegget for øvrig, gis det i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra planbestemmelsens angivelse av byggehøyde for oppføring av kontor og lagerbygg som omsøkt.

Hovedutvalget oppfordrer samtidig om at utbygger vurderer muligheten for å bryte noe på fasadens landside slik at bygget virker mer tiltalende.

Enstemmig vedtatt.