

DISPENSASJON - GBNR 130/13 - TINE SA - PLASTHALL/LAGERHALL

Vedlegg:

- Dispensasjonssøknad, 30.09.2019
- Foreløpig svar på byggesøknad 17.09.2019
- Omsøkte tegninger, 30.06.2014
- Situasjonsskart 13.08.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Øyer kommune mottok den 27.08.2019 en byggesøknad fra COWI AS på vegne av Tine SA. Det omsøkte bygget er en ny bygning, plast-/stålhall på 600m². Den 17.09.2019 sendte kommunen ut et foreløpig svar på byggesøknaden hvor Tine SA blir informert om at de må regulere næringsarealet før innsendt søknad kan behandles. Den 30.09.2019 søkes det om dispensasjon fra kravet om detaljregulering for midlertidig bygning på inntil 2 år. Rådmannen anbefaler at dispensasjon gis på vilkår om midlertidighet, samt at nye byggesøknader ikke kan behandles før det foreligger godkjent reguleringsplan for området.

Saksutredning:

Øyer kommune mottok den 27.08.2019 en byggesøknad fra COWI AS på vegne av Tine SA. Det omsøkte bygget er en ny bygning, plast-/stålhall på 600m². Hallen skal benyttes som emballasje-lager.

Den 17.09.2019 sendte kommunen ut et foreløpig svar på byggesøknaden hvor Tine SA blir informert om at de må regulere næringsarealet før innsendt søknad kan behandles. Bakgrunnen for at Tine SA må omregulere er at det i dag ikke foreligger noen reguleringsplan som gir føringer for utvikling av Tine SA sin fabrikk på Tretten, foruten om at arealet har arealformål næring i kommuneplanen. Dette gjør at utvikling av dagens bygningsmasse er uforutsigbar. Området må reguleres jf. pbl § 12-1 annet og tredje ledd. Et slikt plankrav er også hjemlet i ny kommuneplan, jf. «bestemmelser og retningslinjer» pkt. 1.2 bokstav A;

«For større bygge- og anleggstiltak, som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav til regulering jf. pbl § 12-1, (2)-(3).»

Det er blant annet behov for å fastsette utnyttelsesgrad og byggehøyder, samt at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse innenfor næringstomta. For eksempel er det

aktsomhetsområde for flom på store deler av eiendommen. I en reguleringsplanprosess vil dette måtte hensyntas og det vil kunne legge føringer for sikring og/eller bruk av arealer. Byggesak har ingen holdepunkter ved behandling av byggesaker da det ikke er noen bestemmelser knyttet til arealformål næring i kommuneplanen. Se foreløpig svarbrev utsendt fra kommunen for utfyllende begrunnelse.

Øyer kommune mottok den 30.09.2019 en dispensasjonssøknad fra COWI AS på vegne av Tine SA. Det søkes om dispensasjon fra kravet om detaljregulering for midlertidig bygning på inntil 2 år.

Bakgrunn for søknad om dispensasjon:

Tine SA ønsker å bygge et nytt permanent lagerbygg, men behovet for lagerplass for emballasje er akutt. Derfor søkes det nå om dispensasjon fra punkt 1.2 bokstav a i kommuneplanens arealdel, jf. pbl §12-1 tredje ledd. Det søkes om dispensasjon for å kunne tillate et midlertidig bygg inntil 2 år uten at det foreligger en godkjent reguleringsplan. Tine Meieriet Tretten er innforstått med kravet om detaljregulering, og dette arbeidet er allerede så smått igangsatt.

Den provisoriske hallen er ikke i konflikt med formålet som er avsatt i kommuneplanen, den blir plassert utenfor flomsonen og mønehøyden blir langt lavere enn på den øvrige bygningsmassen på området. Oppsetting av hallen frigjør plass inne i eksisterende bygg, slik at Tine SA kan gjøre endringer i produksjon, som skaper flere arbeidsplasser. Tiltaket er i forbindelse med innsendt byggesøknad nabovarslet, og plassering er godkjent av både Bane Nor og Statens Vegvesen. Det har ikke kommet merknader fra naboer.

Lovgrunnlaget:

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Søker må sende inn en grunngitt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og berørte partsinteresser i saken skal varsles og gis anledning til å uttale seg iht. pbl. § 21-3. Regionale og statlige myndigheter har adgang til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-1.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som fremgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal rådmannen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 (3). Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra planer. Når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

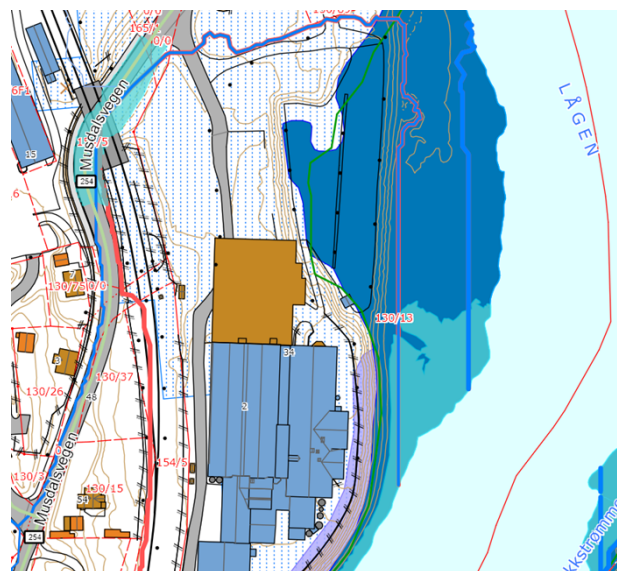
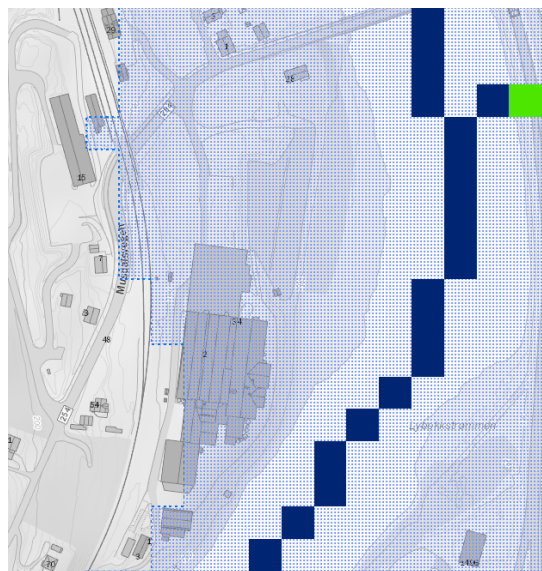
Vurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra arealplaner skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra arealplaner, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i pbl § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. I dette konkrete tilfellet er ikke statlige eller regionale myndigheter hørt, da det ikke kan sies at deres spesifikke fagområder berøres.

Det søkes nå om dispensasjon fra pålegget om detaljregulering før nye søknader om tiltak kan tas til behandling. Tina SA ønsker å søke om tillatelse til oppføring av et midlertidig bygg inntil 2 år. Tiltakshaver TINE SA fremfører at de er avhengig av denne lagerhallen for å kunne utvikle sin virksomhet på Tretten, og at en midlertidig lagerhall kan gi flere arbeidsplasser i kommunen. TINE SA er innforstått med at området må detaljreguleres dersom videre byggevirksomhet skal fortsette, eller at midlertidig bygning skal kunne omgjøres til et permanent bygg.

Den planlagte plasthallen er i tråd med arealformålet i kommuneplanen. Hallen har lavere mønehøyde enn store deler av den eksisterende bygningsmassen. En eventuelt tillatt mønehøyde på bygninger på næringsarealet blir dermed ikke tilsidesatt. Tiltaket ligger innenfor aktsomhetskart for flomsone fra Lågen. Det må i reguleringsplanen vurderes hvordan flomsone påvirker plankart og bestemmelser. Tiltaket er ikke tenkt plassert i flomutsatt område fra vassdrag i dalsiden eller situasjoner som gir vann i stikkrenner (overflatevann). Flomsone for 200 års flom dekker hele tomten. Det er lite sannsynlig at tiltakets plassering vil komme i konflikt med vannstand i Lågen ved en 200-års flom, som er angitt til 8 m. Ut ifra høydekoter i GLO kart, er tiltaket er plassert ca. 9m over Lågen.



Utklipp 1: NVE-Atlas. Flomsone 200 års flom lyseblå.

Utklipp 2: GLOkart, samfunnssikkerhet knyttet til vann. Mørkeblått felt viser flomflate fra 1995. Prikkete blått felt er aktsomhetsområde for flom.

Plasthallen er nabovarslet og det har ikke kommet merknader fra naboer. Plasseringen er godkjent av både Bane Nor og Statens Vegvesen. Kommunen kan ikke se at en midlertidig plasthall plassert utenfor skredfare og over kotehøyde for vannstand ved en 200-års flomsituasjon i Lågen vil ha negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet. Videre tar kommunen selvkritikk på at det ikke ved forrige byggesak, ble meldt fra om kravet til regulering før ytterligere tiltak vil kunne behandles. At Tine SA møtes med dette kravet ved behandling av en plasthall som Tine SA forventet ville være en enkel søknad å få behandlet bør tillegges vekt i Tine SA sin favør.

Kommunen mener i utgangspunktet at dispensasjon fra plankravet ikke bør gis. I denne saken har Tine SA satt i gang en prosess med regulering. Det tar ca. 1-2 år å regulere et område. Tine SA sitt store behov for hallen i sin næringsvirksomhet tilsier at kommunen bør innvilge dispensasjon for et midlertidig bygg inntil 2 år. Etter 2 år, dersom reguleringsplan blir vedtatt, kan Tine SA søke om at bygget blir stående som et permanent tiltak. Dersom reguleringsplan ikke blir vedtatt eller tiltaket ikke blir omsøkt innen 2 år, må tiltaket rives. Kommunen anser en plasthall som et enkelt tiltak å rive ned. Tiltakets karakter og begrensningen gitt i tid, tilsier at kommunen bør innvilge en dispensasjon. Tine SA er også innforstått med at tillatelsen vil være midlertidig og at andre tiltak ikke kan tas til behandling inntil en godkjent reguleringsplan foreligger.

Ulempen ved å innvilge en dispensasjon er at vurderinger som ellers ville blitt ivaretatt i en reguleringsplan, inkludert rekkefølgebestemmelser, ikke blir vurdert før tillatelse gis. Byggesak har ingen holdepunkter ved behandling av byggesak, så vedtaket kan bli fattet på feil premisser da det ikke er noen bestemmelser knyttet til arealformålet. Videre vil en reguleringsprosess kunne avdekke og tilføre krav og bestemmelser som byggesak nå ikke har oversikt over og kan ta med i sin vurdering i byggesaken.

Konklusjon:

Rådmannen legger til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene ved å nekte. TINE SA må fortsatt detaljregulere området dersom bygget skal omgjøres til et permanent bygg, eller området skal videreutvikles på andre områder. Slik rådmannen ser det blir verken innholdet i kravet det søkes dispensasjon fra eller formålsbestemmelsen i loven nevneverdig tilsidesatt, og det anbefales at det gis dispensasjon i denne konkrete saken. Det forutsettes at det settes vilkår om midlertidighet på tiltaket.

Rådmannens forslag til vedtak:

Dispensasjon fra krav til regulering jf. punkt 1.2 bokstav a i kommuneplanens arealdel og pbl §12-1 tredje ledd for omsøkt midlertidig lagerhall inntil 2 år innvilges. Nye byggesøknader

ikke kan behandles før det foreligger godkjent reguleringsplan for området. Dersom det ikke foreligger godkjent reguleringsplan innen tidsfristens utløp, må tiltaket rives. Ut fra en samlet vurdering har planutvalget i Øyer kommune kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene, og det innvilges dispensasjon etter pbl§ 19-2.

Ådne Bakke
Rådmann

Gunn-Anita Eide