



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00107-2
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

17.06.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om bruksendring/utvidet bruksformål for bygg Materialbanken - 20/297, Røsseviga

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i PBL §19-2 gis dispensasjon fra tillatte bruksformål for bebyggelse gitt i reguleringsplan for Røssevika pkt 4.1 og søknad om utvidet bruk av bygg og uteareal på eiendommen gnr. 20 bnr 297, Røssevika 22 til følgende utvidede formål godkjennes: Utsalg av brukte byggevarer, kulturarrangementer, øvingskvelder og utleie til sammenkomster og arrangementer.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Søknad om utvidet bruksformål - 20/297, Materialbanken, Røsseviga næringsområde
Situasjonsplan 23.01.23
Følgeskriv
Dispensasjonssøknad
Tegning eksisterende fasade 04.03.24

Saken kort fortalt

Bestående bygg og tomt på eiendommen gnr 20 bnr 297 søkes godkjent til flere bruksformål. Bygg er godkjent til lager i 1.etg og undervisning/kurs i 2. etg. Bygg søkes godkjent til utvidet bruksformål i forhold til følgende: Utsalg av brukte byggevarer, kulturarrangementer, øvingskvelder og utleie til sammenkomster og arrangementer.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde forretning/kontor/industri – tomt 7 og 8

Pkt 4.1 i reguleringsplan beskriver

«I områdene kan etableres forretninger som innebærer volumvarer som byggevarer, bilforretninger og lignende. Detaljhandel som dagligvarer, konfeksjon og lignende er ikke tillatt.

Innenfor området tillates lett industri, håndverksbedrifter, lager og lignende. Tung industri og industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke»

Alle beskrevne bruksformål er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registrert merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann- og avløp:

Bygg er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke vurdert å direkte berøre ansvarsområde til noen offentlige myndigheter og er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens §2 reguleringsformål, Forretning, kontor og industri. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«Bestemmelsene det søkes om å dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt da de er av mindre støyende karakter enn hva man kan forvente av industri. Våre lokaler og eiendom er utformet for å ivareta sikkerheten til publikum. Videre er aktivitetene tett knyttet opp mot driften vår. Forretning, kontor og industri rommer veldig mye, men treffer dessverre ikke alle våre aktiviteter, ser vi i etterkant.

Fordelene med å tillate et slikt tiltak er at Materialbanken kan utvikle seg og tilrettelegge for økt aktivitet innenfor ombruk og bygningsvern som overordna tema. Materialbanken er unik i nasjonal sammenheng og det ønsker vi å bygge videre på. Vi opplever at flere besøkende kommer utenbys fra så det bidrar også til lokal turisme, og eksponering av Røssevika Industriområde. Vi kan ikke se at det er noen ulemper knyttet til et utvidet bruksformål.

Ansvarlig søker vurderer på grunnlag av dette at fordelene er større enn ulempene for å gi en dispensasjon. Bestemmelsene det søkes å dispensere fra blir heller ikke vesentlig tilsidesatt.»

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene reguleringsformålet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak reguleringsformålet har vært å til tilrettelegge for en gitt bruk av området til handel (volumvarer) og småindustri. Det er ut fra bestemmelsene ikke tillatt med tungindustri eller industri med spesiell stor brann og eksplosjonsfare i området.

Den virksomhet som har vært etablert og som nå blir søkt om kan vurderes å ikke være problematisk i forhold til drift og utnyttelse av områdene ellers i industri og næringsområdet.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak reguleringsformålet blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Virksomheten som drives og er etablert i Materialbanken kan betegnes som generelt positivt for kommunen i forhold til bla bevaring, gjenbruk og bærekraft. Utvidede bruksformål kan betegnes som delvis supplerende for virksomheten og vurderes ikke å innebære vesentlige ulemper.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsformålet, er «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220,-
Totalt gebyr å betale		7220,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for barn og unge

Ingen vesentlige

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen vesentlige

Konklusjon

Utvalget gis råd om å godkjenne dispensasjon og bruksendring til utvidede formål.