



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00105-7
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

25/00105 - 79/275 - Industriveien 3 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - IGLAND DØR & VINDU AS

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a) og § 21-4, rammetillatelse for oppføring av tilbygg/lager. Teknisk utvalg gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra plankrav i gjeldene reguleringsplan.

Tiltaket berører eksisterende arbeidsplasser og er derfor avhengig av tillatelse fra Arbeidstilsynet. Det forutsettes at tillatelse fra Arbeidstilsynet er på plass til søknad om IG.

Det vises til komplett søknad mottatt 15.03.2025.

Vedlegg

Redegjørelse av 05.02.25
ARK 12323-901 Situasjonsplan - Rev B
ARK 12323-902 Plan og snitt - Rev A av 05.02.25
ARK 12323-903 Fasade - Vest og Nord - Rev A av 05.02.25
ARK 12323-904 Fasade - Øst og Sør - Rev A av 05.02.25
Rammesøknad
ARK 12323 Følgebrev - Vedlegg F
Dispensation

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om tilbygg/lagerbygg i Industriveien 3 og nødvendig dispensasjon fra krav til detaljregulering i gjeldende reguleringsplan.

Tilbygget er ment å tjene som lager for Igland dør og vinduer As og får en størrelse på 461m² BYA. Eiendommen er under detaljregulering i forbindelse med planlegging av nytt renseanlegg på en av naboeiendommene. Planlegging av nytt renseanlegg er antatt å ta noe tid og det er derfor ikke ønskelig å vente på at hele området er ferdig regulert. Det fremstår også uforholdsmessig ressurskrevende å starte en egen prosess kun for denne tomte, dette ut fra situasjonen for øvrig. Det søkes derfor om fritak fra plankravet slik at nødvendig tilbygg til driften kan settes opp. Det er vurdert bygge- og deleforbud innenfor samme planområde, men Teknisk utvalg avsto forslag om bygge- og deleforbud i sak: 23/167 av dato 28.11.2023.

Saken inneholder kommunedirektørens innstilling hvor det anbefales å innvilge tiltaket og gi nødvendig dispensasjon fra krav om detaljregulering/plankravet.

Saken fremmes med dette for førstegangsbehandling i teknisk utvalg.

Fakta

Historikk

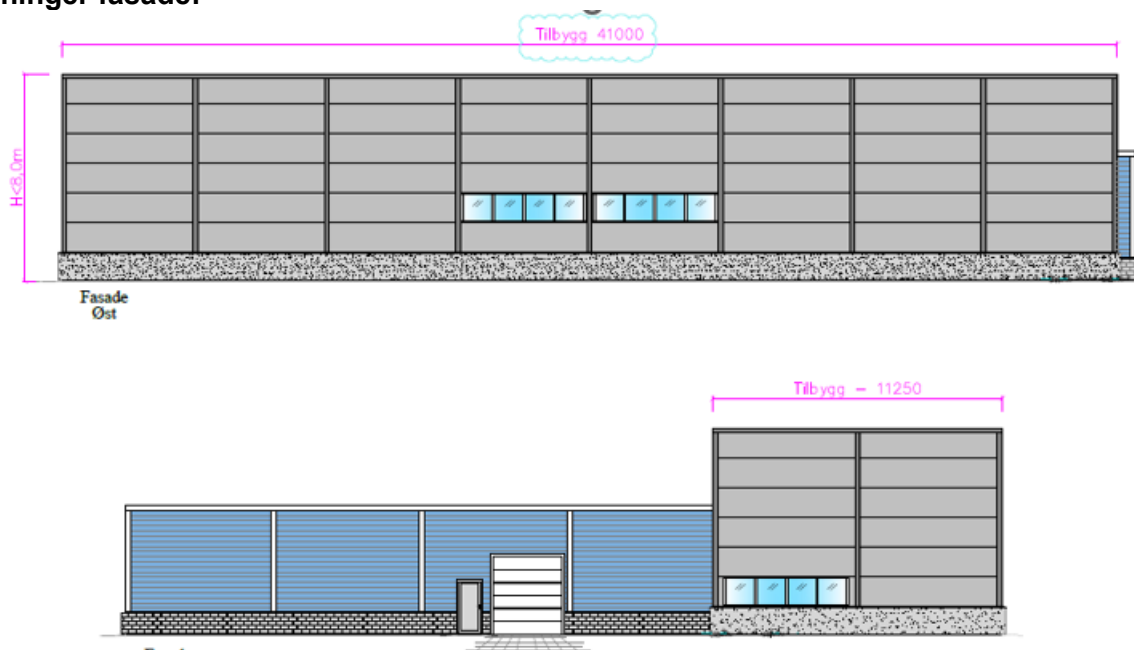
Eiendommen som ønskes bebygd ligger i området B4 hvor det er ny detaljreguleringsplan under arbeid i forbindelse med planlegging av nytt renseanlegg for Grimstad kommune. Det er vurdert bygge- og deleforbud innenfor samme planområde i forbindelse med søknad om andre tiltak innenfor planområdet. Teknisk utvalg avsto forslag om bygge- og deleforbud i sak: 23/167 av dato 28.11.2023.

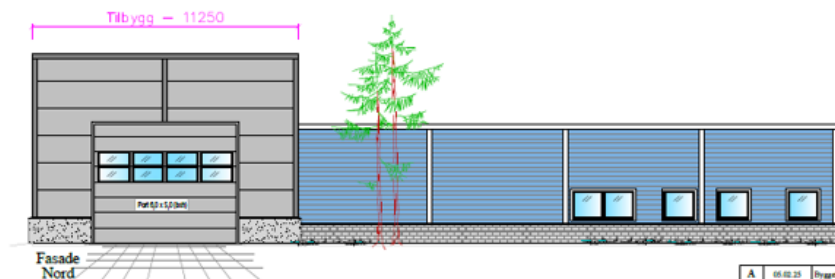
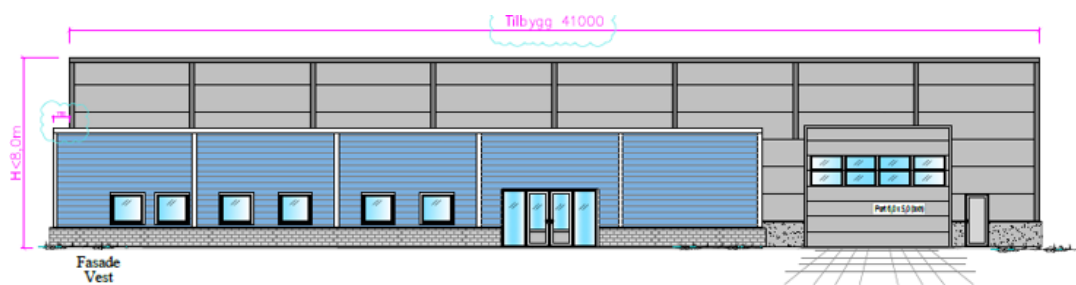
Rammesøknaden

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av lagerbygg. Tilbygget får et BYA på 461,3m² og BRA på 445,7m² gulvareal. Innvendig høyde i lagerbygget er beregnet til 6,7m. Beregning av BRA etter reglene i TEK 17, §5-4, medfører at mulig BRA for eiendommen er 991,4m². Det foreligger ikke bestemmelse til reguleringsplan for at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan, jf. Grad av utnyttning.

Gesimshøyde er beregnet til 8m. Bygget plasseres 10m fra vei iht gjeldene reguleringsplan. Korteste avstand fra tilbygg til nabo tomt mot er oppgitt å være 4m.

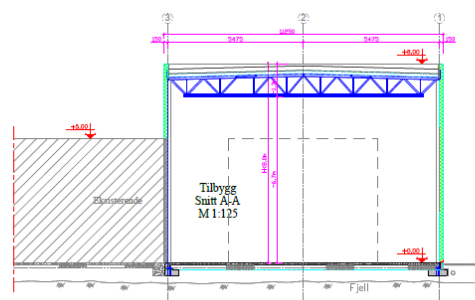
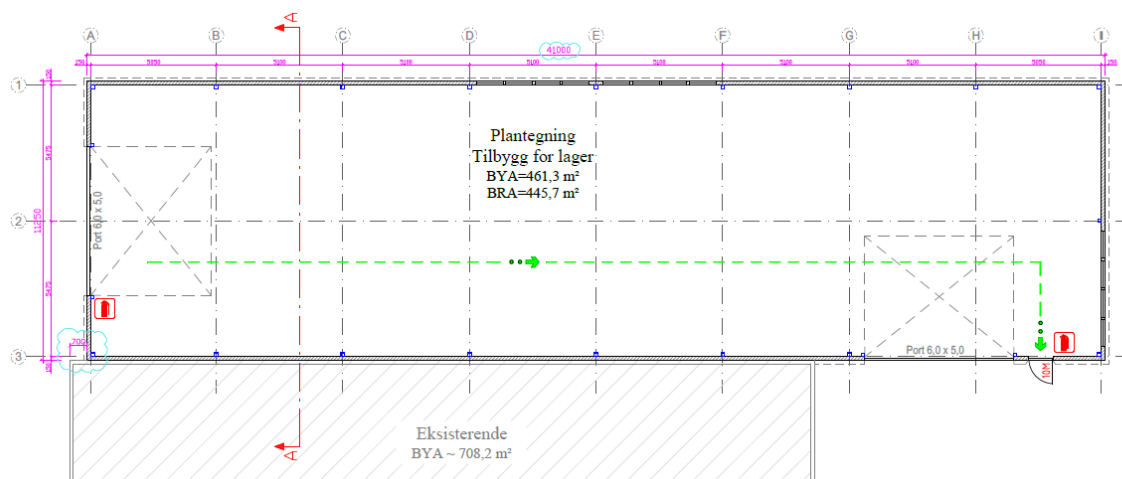
Tegninger fasade:





A 05.02.25 Bygger redusert 70cm i lengden SET MG

Planløsning:



Rac.	Dato	Rac. gjelder	SET	MG
A	05.02.25	Bygger redusert 70cm i lengden	SET	MG
Industriaveien 3 - Tilbygg			1:125 (A3)	
Byggesøknad			Dato: 13.01.25	
Plan- og Snitt			Tegn: SET	
			Kontroll: MG	
Tomstad AS RÅDGIVENDE INGENIØRER, BRANN- og BYGGESTRUKTUR BYGGESAK, PRO- og BYGGELEDELSE • Miljøsertifisert bedrift			12323-902 Dronning erlef	

79/261

79/292

79/293

474350

474400

474450

10.11

11.25

4.0

4.10

4.06

4.08

Port 6.75

Port 6.5

k+39.0

k+39.8

Storgate med korn

10.00

20x100

N

B	04.03.2025	Justert bygg og plassering	MS	SP
A	15.01.2025	Justert tilbygg	MG	SE
Rev.	Dato	Revisjon gjelder	Teign	Ku

Målestokk: Format: 1:500 A3

Dato: 10.12.2024

Teign: MG

Kont: SET

Teign: 12323 901

Prosjektleder: Rev: SET B

Tomstad AS

Storgaten 33, 4676 Grimstad
E-mail: post@tomstad.no
Telefon: 90779520

RÅDGIVNING INGENIØR BRANN- og BYGGETEKNIKK
BYGGESAK, PRO- og BYGGJELEDELSE • Miljøanmelding/beskrivelser

Grad av utnyttning for eiendommen blir 38% etter tiltak. Det foreligger ingen grad av utnyttning i gjeldende reguleringsplan.

Eiendommen er avsatt til næringsformål gjennom reguleringsplan for ØSTERHUS-MORVIKA.
Planidentifikasjon: 22. Ikraftsatt, 27.04.1998.

Uddrag fra reguleringsplan:
«Plankravet:

2.1.2 Før søknad om deling eller byggetillatelse behandles skal det utarbeides og godkjennes av kommunen en plan som viser tomtedeling, byggegrenser, siktlinjer, nødvendige høyder, avkjørsler og interne veier, evt. fellesareal o.l.»

Utdrag fra reguleringsplan:



Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Det søkes om tilbygg for lager. Igland vindu & dør AS har behov for mer plass til innendørs lagring, og ønsker i den anledning å bygge et tilbygg til eksisterende bygg.

I henhold til brev mottatt fra byggesaksenheten har vi justert tilbygget og situasjonsplanen. BRA for tilbygget $40,7 \times 10,95 = 445.7 \text{ m}^2$. Det er redusert til 41.0 meter lengde.

Tilbygget er trukket 70cm bort fra gavlen på eksisterende bygg slik at det dannes et lite sprang i fasaden mot nord. Ny situasjonsplan og reviderte tegninger for øvrig følger vedlagt.

Det er lagt inn byggegrense 10 meter fra eiendomsgrense som ligger langs industriveien. Nordøstre hjørnet på tilbygget har en avstand ut til eiendomsgrense på 10.11 meter.

Tiltaket berører eksisterende arbeidsplasser. Samtykke fra arbeidstilsynet må foreligge før igangsetting av tiltaket og vil bli ettersendt i forbindelse med søknad om IG.»

«Etablering av et innendørslager gir flere fordeler:

- Innendørslagring beskytter varene mot vær, vind og temperatursvingninger, noe som øker holdbarheten og reduserer skaderisikoen.
- Et innendørslager gir bedre kontroll over tilgang og reduserer risikoen for tyveri og hæverk.
- Et strukturert og organisert lager innendørs gjør det enklere å håndtere varer effektivt, med raskere tilgang til det som trengs.
- Mindre spredning av støy, støv og andre forstyrrelser til omgivelsene bidrar til et bedre nabomiljø.
- Et innendørslager kan utstyres med temperatur- og fuktighetskontroll, som er viktig for oppbevaring av sensitive varer.
- Ansatte får et bedre og tryggere arbeidsmiljø når arbeidet flyttes fra utendørs til innendørs fasiliteter.
- Innendørslagring kan gi mer strukturert oppbevaring med hyllesystemer og optimalisert plassutnyttelse.»

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Pkt 2.1.2 viser til at det skal utformes en tomteedelingsplan. I gjeldende reguleringsplan fra 27/4-1998 var store deler av Østerhus industriområde ikke ferdig inndelt med tomter, jf situasjonsplan under som også viser plankartet i reguleringen fra 1998. På dette tidspunkt er det følgelig fornuftig at det utarbeides en slik tomteedelingsplan som da godkjennes av kommunen.

I dag fremstår B4 som ferdig inndelt, i så måte må vilkår om tomtedeling i pkt 2.1.2 være gjort tidligere. Viser til situasjonsplan på neste side hvor hele område er oppdelt i tomter og bebygd med nærings-bebyggelse. Det blir veldig spesielt om pkt 2.1.2 skal forstås slik at hver gang man har et tiltak som krever søknad (kanskje bare en liten endring), så skal det lages en tomtedelingsplan. Når kommunen også tolker bestemmelsen 2.1.2 dit hen at det må lages reguleringsplan så blir dette enda mer komplisert. Hver gang en bedrift trenger å gjøre en søknadspliktig endring, så skal det lages detaljreguleringsplan. Dette har i alle fall ikke vært intensjonen hos planlegger som laget regulerings-planen i 1998, men må være tolket inn av saksbehandlere i senere tid.

I vår søknad om tilbygg forholder vi oss til eksisterende tomtedeling som er foretatt ved tidligere utbygging. Angjeldende tilbygg er plassert i hht krav i planen mht byggegrense mot vei og minst 4,0m til nabogrense og høyde i hht de generelle reglene i Plan- og bygningsloven. Byggesaken er nabovarslet på vanlig måte og ingen merknader er mottatt. Grimstad kommune har som nærmeste nabo mot øst i skriv av 27.01.25 redegjort for at de ikke har noen merknader til prosjektet.

Oppsummering:

Med bakgrunn i dette ber vi kommunen vurdere på nytt sin uttalelse mht krav om detaljregulering for angjeldende prosjekt og eiendom. I tilfelle det fortsatt er noe som er uklart ber vi om tilbakemelding på dette. Ellers er det ønskelig at det med bakgrunn i ovenstående utredning tar søknaden opp til behandling for Industriveien 3 som trenger et lagertilbygg for sin virksomhet.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelse fra planmyndigheten

«Reguleringsplan legger opp til at det skal gjennomføres detaljregulering. Eiendommen ligger inntil fremtidig renseanlegg. Her er det startet opp arbeid med ny detaljplan for delområdet.»

Kommunedirektørens vurderinger:

Tiltaket

Kommunedirektøren vurderer saken til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet.

Det søkes om tilbygg/utvidelse av lagerkapasitet for næringseiendom. Eiendommen er avsatt til næringsformål i reguleringsplan og tiltaket er således i tråd med intensjonen i reguleringsplanen om hva området skal benyttes til. Søknaden er fremmet som rammesøknad med hjemmel i pbl. § 21-2, femte ledd.

Tiltaket utløser krav om detaljregulering, jf plankravet i reguleringsplan §2.12, og er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet for å få tillatelse. Se dispensasjonsvurdering under.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plankravet i reguleringsplan, §2.12 og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å

fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak plankravet er å sikre at en sak blir tilstrekkelig avklart m.h.t. ulike samfunnsinteresser, helse, miljø, sikkerhet, energi, naturmessige forhold m.v. og at dette skjer etter reglene om offentlighet, samråd og medvirkning. I denne saken søkes det om oppføring av et tilbygg/lagerbygg på en eiendom allerede benyttes til næring, og bygningsmyndigheten vurderer videre at når det gjelder plankravet i kommuneplanen svarer ikke tiltakets størrelse til den bruk av ressurser som en reguleringsprosess krever.

Området er i dag et utpreget industri/næringsområdet og eiendommen som her er omsøkt er alt bebygd med bygningsmasse som nå ønskes utvidet. Det er gitt tilsvarende dispensasjoner fra plankravet i andre saker innenfor planområdet. Intensjonen i reguleringsplan er vurdert å ha vært at det skulle gjennomføres detaljregulering for hvert enkelt delområde. Dette plankravet er imidlertid ikke fulgt opp i andre byggesaker og delområdet det her er snakk om er godt utbyggt. Det vil være urimelig å vurdere denne saken annerledes enn for andre som har fått tillatelser innenfor planområdet tidligere med tanke på prinsippet om likbehandling. Med bakgrunn i overnevnt vurderes faren for presedens å ikke være relevant da det alt er etablert en praksis innenfor næringsområdet at det har blitt innvilget tiltak uten at plankravet er blitt fulgt opp videre.

Videre arbeides det med ny detaljregulering for dette delområdet i forbindelse med at det er ønsket å legge til rette for nytt renseanlegg på en av de tilstøtende nabo eiendommen. Dette er en tidkrevende prosess som er vurdert å ta noe tid. Det vurderes derfor at det vil være urimelig å kreve at tiltakshaver må vente til denne prosessen er gjennomført før det kan innvilges tillatelse til andre tiltak som ikke vil berøre dette planarbeidet i negativ retning. I tidligere byggesaker har det også vært vurdert om det skal innføres bygge- og deleforbud i påvente av planleggingen av nytt renseanlegg, men dette har blitt vurdert og nedstemt av i Teknisk utvalg i sak: 23/167 av dato 28.11.2023.

Kommunedirektøren vurderer derfor at plankravet i denne konkrete saken ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene, for at dispensasjon skal kunne innvilges.

I denne saken vurderes det å være flere fordeler som gjør seg gjeldende. Blant kan det gi en visuell fordel for omgivelsene ved at redskaper, kjøretøy, varer m.m. ol kan plasseres innendørs framfor å plasseres utendørs synlig for omgivelsene. Dette kan også være en fordel ved etableringen av renseanlegget.

Eiendommen rundt er i stor grad utbyggt uten at det er gjort gjennom en planprosess og det å lage en liten reguleringsplan for kun den ene eiendommen eller å vente på igangsatt planprosess for renseanlegget vil vurderes som uforholdsmessig stor utgift for tiltakshaver i forhold til omfanget av prosjektet og tiltakspåvirkning for området. Kommunedirektøren har vurdert at en slik plan i liten grad er vurdert å ikke tilføye nye momenter av betydning. Tiltaket som omsøkt vurderes som en forbedring av dagens situasjon.

Det vurderes som positivt at det ikke foreligger merknader til tiltaket. Videre har ansvarlig søker redegjort for flere fordeler med tiltaket som f.eks:

- «- Innendørslagring beskytter varene mot vær, vind og temperatursvingninger, noe som øker holdbarheten og reduserer skaderisikoen.
- Et innendørslager gir bedre kontroll over tilgang og reduserer risikoen for tyveri og hæverk.
- Et strukturert og organisert lager innendørs gjør det enklere å håndtere varer effektivt, med raskere tilgang til det som trengs.
- Mindre spredning av støy, støv og andre forstyrrelser til omgivelsene bidrar til et bedre nabomiljø.

- Et innendørslager kan utstyres med temperatur- og fuktighetskontroll, som er viktig for oppbevaring av sensitive varer.
- Ansatte får et bedre og tryggere arbeidsmiljø når arbeidet flyttes fra utendørs til innendørs fasiliteter.
- Innendørslagring kan gi mer strukturert oppbevaring med hyllesystemer og optimalisert plassutnyttelse.»

Ut ifra en nøye vurdering kan ikke kommunedirektøren se at det er noen negative konsekvenser av tiltaket som gjør seg gjeldende med styrke, så lenge det ikke er tale om et byggeforbud i påvente av reguleringsplanprosessen for renseanlegget.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon på gitte vilkår er klart større enn ulempene.

Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg innvilger tiltaket og nødvendig dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan som omsøkt.

Alternative løsninger

Teknisk utvalg avslår omsøkt dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan. Teknisk utvalg vurderer at det å gi dispensasjon fra plankravet undergraver reguleringsplanen som styringsverktøy og vil gi uheldige konsekvenser for oppfatningen av reguleringsplan som styringsverktøy for området.

Det å gi tillatelse i dette konkrete tilfellet kan også gi uheldige presedensvirkende virkninger for andre tilsvarende fremtidige tiltakshavere som også vil kunne forvente å få innvilget tilsvarende dispensasjoner fra plankravet.

Teknisk utvalg vurderer på den bakgrunn at det å gi dispensasjon fra plankravet i dette konkrete tilfellet vil tilsidesette formålet det dispensere fra vesentlig. Da formålet blir vesentlig tilsidesatt vil det ikke være behov for å vurdere om det foreligger flere fordelere enn ulemper da det kumulative vilkåret får å kunne gi tillatelse ikke er til stede.

Søknaden avslås da vilkårene får å innvilge dispensasjon fra plankravet ikke vurderes som innfridd.