HINNSTEIN

Rådgivende ingeniører

Dato: 31.07.2024
Vår referanse: 2024021
Deres referanse:
Arkivreferanse: 2024021 Søknad om dispensasjon

Sortland kommune

V/ Plan og byggesak

Ref. gnr. /bnr.: 25/7

SØKNAD OM DISPENSASJON

Sak: Plasthall på Bremnes

Vedrørende: Søknad om rammetillatelse

Ansvarlig søker Hinnstein AS søker med dette om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Bremnes avfallspark» (PlanID 2013269 med ikrafttredelsesdato 25.09.2014), samt plan- og bygningsloven § 1-8, i forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av en plasthall på gnr. 25/7, Bremnesveien 1011 i Sortland kommune, på vegne av tiltakshaver, Reno-Vest IKS.

Bakgrunn
Reno-Vest IKS ønsker å oppføre en plasthall på avfallsanlegget på Bremnes. I plasthallen skal det legges til rette for avfallshåndtering og -sortering.

Tiltaket er avhengig av flere dispensasjoner.

Hva det søkes dispensasjon fra
Det søkes herved dispensasjon fra følgende:

- Reguleringsplanens bestemmelse § 3.1.1 a) Takform
- Plan- og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- Plan- og bygningsloven § 29-4 Byggverkets høyde

Tiltakets forhold til plan- og bygningsloven § 19-2
For å kunne innvilge en søknad om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

Reguleringsplanens bestemmelse § 3.1.1 a) Takform
Hensynet bak reguleringsbestemmelser om takform er å sikre at bebyggelsen på området blir ensartet, og i henhold til estetisk intensjon for planområdet.

HINNSTEIN AS
Normannsgate 3
9405 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00
E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA

I planbestemmelsen fremkommer det at hovedtakformen i planområdet skal være flate tak, men at bygningsmyndigheten etter søknad kan godkjenne andre takformer dersom det er forhold som tilsier det. Planen åpner med andre ord opp for avvik dersom det foreligger saklig grunn. Dette taler for at det ikke er sterke estetiske hensyn som er førende for bestemmelsen om takform, men at funksjon også skal spille en tydelig rolle ved utformingen av bebyggelsen, noe som er rimelig med tanke på at planområdet gjelder en avfallspark.

Det er flere årsaker til at tiltakshaver ønsker å oppføre et byggverk med saltak. Tiltakshaver ønsker å starte opp på Bremnes uten altfor store investeringskostnader. Et vanlig bygg med flatt tak krever en større investering enn en plasthall, som kan demonteres og flyttes på en bærekraftig måte dersom prosjektet etter hvert legges på is, eller skal utvides. I tillegg har en plasthall med saltak bedre høyde på midten, noe som er avgjørende siden det skal brukes sorteringsmaskiner / gravemaskiner i bygget. Videre har en oppvarmet plasthall uten flatt tak lite eller ingen problemer med snøbelastning på taket.

Ansvarlig søker mener at det helt klart er forhold som tilsier at kommunen bør godkjenne en annen takform enn flatt tak, og at hensynene bak bestemmelsen dermed ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dette.

Plan- og bygningsloven § 1-8
I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen dersom ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Tiltakseiendommen er regulert til industri, men det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Plasthallen skal oppføres cirka 64 meter fra sjøen. Området er regulert til industriformål, og søker vurderer dermed at det er tatt stilling til ønsket arealbruk for området. Tiltaket berører ingen særlige friluftsområder eller naturområder, og området er allerede tatt i bruk og opparbeidet i henhold til planens formål og driftsplanen for anlegget. Plasthallen medfører ikke hindringer for fri ferdsel eller forringelse av strandsonen utover det som må forventes av at området reguleres og tas i bruk til avfallspark.

Søker kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved tiltaket.

Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd
I reguleringsplanen er det bestemmelser om flatt tak og maks gesims på 11 meter. Søknaden gjelder et byggverk med saltak med gesims på 10 meter og mønehøyde på 12,5 meter. Siden maks tillatt mønehøyde ikke er angitt i planen, er at plan- og bygningsloven § 29-4 som blir førende for hvilken høyde som tillates. Av første ledd i bestemmelsen fremkommer det at bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kun kan føres opp hvor det er hjemmel til det i arealplan. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen for oppføring av byggverk med mønehøyde på 12,5 meter.

Reguleringsplanen åpner for at andre takformer enn flatt tak kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Planen tillater en gesimshøyde på flatt tak på 11 meter. Når det åpnes for bruk av andre takformer, fremstår det også som en naturlig følge at dette innebærer at det kan komme tak hvor mønehøyde blir større enn 11 meter. Når planen legger til rette for flate tak på inntil 11 meter, er det god grunn til å tillate mønehøyde som er høyere enn plan- og bygningsloven åpner for i den generelle bestemmelsen i § 29-4.

Plasthallens gesims er godt innenfor reguleringsplanen, og mønehøyden er 1,5 meter høyere enn maks tillatt gesims. Det er ikke annen bebyggelse som kommer i konflikt med byggehøyden, og tiltaket er heller ikke til sjenanse for naboer. Det er naturlig at det kreves noe høyere gesims- og mønehøyde i industriområder enn det den generelle høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven legger opp til. Det at reguleringsplanen tillater en gesimshøyde som er høyere enn § 29-4 angir, taler for at det også bør tillates en tilsvarende høyere mønehøyde på byggene i planområdet.

Ansvarlig søker kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler ved tiltaket
Det er flere fordeler ved tiltaket. Det er positivt at det blir aktivitet i anlegget på Bremnes uten at tiltakshaver må ta en stor risiko med store investeringskostnader. Plasthallen er videre et bærekraftig produkt, som leveres på to lastebiler og som har lang levetid (opptil 30 år). Flere hall-leverandører tar også imot brukte plastduker for resirkulering til andre produkter.

Det vises til planbestemmelse § 2.2 hvor det fremgår at plan for avsluttet deponi skal ligge i bunnen for vurdering av alle tiltak. Med bakgrunn i dette mener søker at plasthallen er perfekt for formålet. Den er enkel å demontere, og kan derfor lett flyttes eller fjernes når aktiviteten på anlegget avtar eller skal avsluttes.

Ulemper ved tiltaket
Ansvarlig søker kan ikke se noen klare ulemper ved tiltaket. Området er regulert til avfallspark, og det vurderes at det dermed er tatt stilling til ønsket arealbruk for området. Byggehøyden og takformen vil ikke være til sjenanse for naboer eller komme i konflikt med øvrig bebyggelse. Intensjonen med tiltaket er i henhold til reguleringsplanen.

Samlet vurdering
Tiltakets fordeler anses å være klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra, anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Med bakgrunn i dette anser vi at tiltaket oppfyller kravene for å kunne innvilge en dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2.

Vennlig hilsen
Hinnstein AS

Martine Strømsnes

Martine Strømsnes