

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: Arkiv: Saksbehandler:
2018/3299 **19/82** **Jon Adler Torp**

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	04.12.2018

Søknad om dispensasjon fra industri-formål for bruksendring av deler av lager. Gnr 19 bnr 82, Gilhusveien 5A. Søker: Arkitektkontoret Christensen

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 godkjennes søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av deler av lagerbygg på gnr. 19 bnr. 82 på følgende vilkår;

1. Dispensasjonen gis midlertidig på ubestemt tid. Kommunen kan når som helst trekke tilbake dispensasjonen.
2. Tiltakshaver plikter å tilbakeføre tiltaket for egen regning og uten kostnad for kommunen dersom dispensasjonen trekkes tilbake.
3. Det skal tinglyses en erklæring på eiendommen hvor vilkårene gjøres bindende for nåværende og fremtidige eiere. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Lier kommune.

Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon med de fastsatte vilkårene. I tillegg er fordelene med dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Ducatel AS har mottatt krav om fjerning av eksisterende brakkerigg og ønsker derfor å flytte sine kontorer fra brakkerigg og inn i eksisterende lagerbygg. Innsendt søknad gjelder derfor bruksendring for en del av lagerbygget til kontorformål samt søknad om nødvendige dispensasjoner som utløses av bruksendringen.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Situasjonkart
3. Flyfoto

Utredning:

1. FAKTUM I SAKEN

Arkitektkontoret Christensen og Søberg søker på vegne av Gilhusveien 5A/Leietageren Ducatel AS om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av deler av eksisterende lagerbygg til kontorlokaler.

Tiltaket knytter seg til virksomheten som drives på eiendommen gnr. 19 bnr. 82, Gilhusveien 5A, og omfatter et lager med BYA 705 m² og en brakkerigg på 99 m². Bedriften Ducatel AS som har kontorer i brakkeriggen og har mottatt krav om fjerning av brakkeriggen. For å løse bedriftens plassproblem ønskes det å flytte kontorene inn i lagerbygget. Det søkes derfor om å etablere kontorer i deler av 2 etasje på eksisterende lager. Totalt areal som skal brukes til kontor er 265 m².

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra følgende:

1. Kommuneplanens § 2-2, Forbud mot tiltak mv. langs sjø
2. Kommuneplanens § 2-12, Krav til minste byggehøyde mtp flom.
3. Kommuneplanens § 3-2, som stiller krav til utarbeidelse av reguleringsplan før tillatelse kan gis.
4. Kommuneplanens § 3-4, som inneholder rekkefølgekrav for utbygging på Lierstranda (LS1-10).
5. Kommuneplanens § 3-7, som definerer arealformålet.

2. PLANSTATUS OG DISPENSASJONER

2.1 Kommuneplanens arealdel

Den aktuelle eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og er avsatt til område for bebyggelse og anlegg (LS2). Planformålet er nærmere spesifisert i planbestemmelsene § 3-7:

Områdene LS 1-10 på Lierstranda skal benyttes til bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse, sentrumsformål og forretninger.

Etablering av kontorer i tilknytning til eksisterende lager- og industrivirksomhet innenfor område LS2 er ikke tråd med planformålet og det søkes derfor om dispensasjon § 3-7. En bruksendring krever at det omsøkte tiltak blir vurdert og behandlet som om det skulle vært et nybygg. Det er derfor søkt om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel §§ 2-1 og 2-12, dette fordi bruksendringen utløser krav til minste byggehøyde mtp flom, og siden beliggenheten er under 100 m fra sjø.

I kommuneplanens §§ 3-2 og 3-4 settes det krav om det innenfor området LS 1-10 skal utarbeides en detaljregulering og områderegulering før det gis byggetillatelse. I forbindelse med områdereguleringsplanen skal det også utarbeides planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning for den arealbruk det legges til rette for i planen, (jfr. PBL § 4). Innsendt søknad inneholder også søknad om dispensasjon fra begge bestemmelsene.

2.2 Lier kommunes retningslinjer for behandling av søknader om tiltak på Lierstranda (Fjordbyen), vedtatt 16.12.13

Kommunestyret har i sak 80/2013 vedtatt retningslinjer som det skal tas hensyn til ved behandling av søknader om dispensasjon innenfor fjordbyområdet på Lierstranda. Retningslinjene punkt 2 angir hvilke tiltak det kan gis dispensasjon for;

2. *Inntil områdeplaner foreligger, kan det allikevel gis dispensasjon for følgende tiltak:*

- 2.1 *Tiltak som er i samsvar med gjeldende planformål og som ikke vil vanskeliggjøre videre planlegging og gjennomføring av Fjordbyen.*
- 2.2 *Mindre tiltak innenfor eksisterende bygningsmasse som ikke medfører økning i bruksareal eller bebygd areal og som ikke vil vanskeliggjøre videre planlegging og gjennomføring av Fjordbyen. Eksempler på slik tiltak er skilt, bygningstekniske installasjoner og fasadeendringer. Vesentlig endring av tiltak, omfattende reparasjon av tiltak, bruksendring, betydelig utvidelse eller endring av tidligere drift er ikke omfattet av unntaket.*
- 2.3 *Tiltak som ble godkjent under perioden med midlertidig forbud mot tiltak og som er påbegynt og/eller ferdigstilt.*

Retningslinjene punkt 3 angir vilkårene for dispensasjon;

3. RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Søknad om dispensasjon skal behandles etter plan- og bygningsloven § 19-2:

§ 19–2 Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I den foreliggende saken kan det bare gis dispensasjon hvis hensynene i arealplanen og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Søknaden må avslås hvis dette vilkåret ikke er oppfylt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Statlige og regionale rammer og mål skal derfor legges til grunn for vurderingen og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer. Individuelle hensyn knyttet til søkeren har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Det er bare «helt spesielle» sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn som kan tillegges vekt, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Praksis viser at det skal mye til før slike hensyn anses å foreligge. Bakgrunnen for dette utgangspunktet er at arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende.

Normalt er det ikke anledning til å gi dispensasjon fra planer når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og det er derfor viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner. De

ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

4. SØKERS BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN

Det vises i sin helhet til søknad om dispensasjon datert 21.08.2018. Søker har i hovedsak anført følgende argumenter for dispensasjon;

- **Avstand mot sjø:** Lagerbygningen ligger i dag nærmere sjø enn 100 meter. men er godkjent slik den ligger. Omsøkt tiltak gjøre noen endring med avstanden, snarere vil avstanden til sjø øke da Gilhusbukta er tenkt utfyllt
- **Minste byggehøyde:** Planbestemmelse 52—12 setter krav til at nye tiltak skal plasseres høyere enn kote 2.5 mtp flom. I nye kontorer er arbeidsplasser plassert i 2.etasje av bygget og får en høyde over havflaten på 5.5 meter. Første etasje har et dekke av støpt betong og skadeomfanget ved en eventuell flom vil dermed være minimale.
- **Arealformål for LS2 i kommuneplanen:** Bruksendringen av eksisterende lagerbygg vil være midlertidig. Bedriften vil fortsette virksomheten som i dag. men være forberedt på å flytte når Fjordbyen realiseres.
- **Plankrav:** Det omsøkte tiltaket verken inneholder økt bygningsmasse for eiendommen eller endret bruk for virksomheten.
- **Rekkefølgekrav:** Punktene det vises til i planbestemmelse 53-4. første ledd bokstav a. gjelder hovedsakelig infrastruktur og servicefunksjoner for den fremtidige bebyggelsen med bolighus.

- En midlertidig tillatelse vil ikke vanskeliggjøre utviklingen av Fjordbyen.

5. HØRINGSUTTALELSER

Fylkesmannen har ikke svart på kommunens henvendelse innen gitt frist.

6. RÅDMANNENS VURDERING

6.1 Innledning

Da omsøkte tiltak er i strid med flere bestemmelser i kommuneplanens arealdel finner Rådmannen det mest hensiktsmessig å foreta en samlet vurdering av dispensasjonssøknadene. Dette fordi hensynene bak de ulike bestemmelsene i stor grad er de samme – følgelig å sikre planlegging og gjennomføring av fjordbyen.

6.2 BLIR HENSYNENE BAK BESTEMMELSENE DET SØKES DISPENSASJON FRA OG HENSYNENE I LOVENS FORMÅLSBESTEMMELSE VESENTLIG TILSIDESATT?

Det første spørsmålet som må vurderes er om hensynene bak de relevante bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og hensynene i lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Nye tiltak innenfor det aktuelle området vil i de fleste tilfeller vanskeliggjøre den vedtatte endringen i arealbruken. Omsøkte tiltak er midlertidig og tiltaket omfatter ikke oppføring av nye konstruksjoner eller bygninger. En midlertidig dispensasjon vil også kunne trekkes tilbake når området skal realiseres som fjordby.

Hensynene i lovens formålsbestemmelse er å sikre/fremme:

- bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner,
- samordnet bruk og vern av ressurser,
- åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter,
- langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn,
- universell utforming
- hensynet til barn og unges oppvekstvilkår,
- god estetisk utforming og
- forsvarlig utførelse av tiltak.

Rådmannen kan vanskelig se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlig tilsidesettelse av noen av disse hensynene.

På denne bakgrunn konkluderer rådmannen med at hensynene bak kommuneplanens arealdel og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon som omsøkt.

6.3 ER FORDELENE KLART STØRRE ENN ULEMPENE ETTER EN SAMLET VURDERING?

Det avgjørende spørsmålet i saken er om fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Lier kommune har vedtatt retningslinjer for behandling av søknader om dispensasjon innenfor fjordbyområdet som må tillegges vekt. Hensikten med disse retningslinjene er å legge til rette for at eksisterende næringsvirksomhet kan gjennomføre helt nødvendige tiltak, samt å sikre ensartet praksis som ikke bidrar til å undergrave eller vanskeliggjøre det videre arbeidet med fjordbyen. Selv om en dispensasjon i denne saken ikke fullt ut er i samsvar med gjeldende retningslinje, taler kommunens dispensasjonspraksis i området for at søknaden bør innvilges.

Omsøkte bruksendring vil være absolutt nødvendig for at bedriften, Ducatel AS fortsatt skal kunne eksistere på Gilhusstranda. Rådmannen legger også vekt på at det omsøkte tiltak ikke medfører oppføring av nye konstruksjoner og tiltaket ikke endrer eksisterende grad av utnytting, bruksareal eller byggets høyde. En midlertidig bruksendring vil også muliggjøre en avvikling av virksomheten når dette faktisk er nødvendig for utbygging av Fjordbyen. De negative konsekvensene for videre planlegging og gjennomføring av fjordbyen vil på denne måten bli begrenset samtidig som løsningen er rimelig ut fra hensynet til virksomheten. Ettersom det fortsatt vil ta noen år før etablering av fjordbyen starter, anser Rådmannen det som fordelaktig at området benyttes til næring, og at virksomheter med tilhørende arbeidsplasser opprettholdes.

Ved å gi midlertidig dispensasjon som omsøkt, mener rådmannen at kommunen bidrar til at Ducatel AS kan fortsette sin drift på Gilhusstranda.

På denne bakgrunn mener rådmannen at fordelene er klart større enn ulempene og at det følgelig er grunnlag for å gi dispensasjon.

7. RÅDMANNENS KONKLUSJON

Rådmannen mener at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 er oppfylt og at søknaden om dispensasjon bør godkjennes på vilkår.