



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

AROS arkitekter AS
Langgata 10
4306 SANDNES

Sandnes, 07.12.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Siri Nedrebø

Vår ref: 18/11486-2
Arkivkode: 65/114

Rammetillatelse til oppføring av omlastningsstasjon, Sandnesveien 114, gnr 65 bnr 114

Gnr./Bnr: 65/114

Byggeadresse: SANDNESVEIEN

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 239 Annen lagerbygning-14 Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m²;890
Annet-45 Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon

Tiltaksklasse:

1

Ansvarlig søker m/adr:

AROS arkitekter AS, Langgata 10, 4306 SANDNES

Tiltakshaver m/adr:

STANGELAND MASKIN AS, Sandnesvegen 80, 4051 SOLA

Søknad om tillatelse datert: 29.10.2018

mottatt: 29.10.2018

Fakta:

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av lagerhall samt nødvendige forstøtningsmurer på eiendommen. Lagerhallen er plassert 1 meter fra eiendomsgrensen og overskrider regulert byggegrensen. Det er søkt om dispensasjon for forholdet.

I tillegg er det søkt om dispensasjon for overskridelse av tillatt mønehøyde på 12 meter. Bygget planlegges oppført med total mønehøyde på 15,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggets plassering vil komme i konflikt med dagens ledningsnett. Tiltakshaver har derfor engasjert ansvarlig foretak som skal utarbeide ny teknisk plan. Det er opplyst at bygget, etter nabovarsel, ble redusert med 4 meter for ikke å komme i konflikt med innregulert fordrøyningsbasseng.

Tomtens størrelse er ifølge matrikkelen 53 352,1 m².

BRA lagerbygg = 1 789,0 m²

BYA lagerbygg = 1 840,0 m²

Gjeldende plan:

Eiendommen omfattes av følgende planer:

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

- Reguleringsplan 2004 134 for deler av tidligere Somaleiren
- Igangsatt plan 201716 Detaljregulering for hovedvannledning vest, Sandnes (se vedlegg)
- Kommuneplan for Sandnes 2015-2030
 - Hensynssone H 190- Avinor
 - Hensynssone H 220- Gul støysone
 - Faresone H 350- Brann og eksplosjonsfare
 - Hensynssone H 510- Landbruk.

Protest og merknad:

Naboer er varslet og det foreligger etter det opplyste ingen merknader eller protester. Nabo nord og øst for bygget har avgitt samtykkeerklæring for plassering av bygget 1 meter fra hennes landbrukseiendom.

Byggesakssjefens vurdering:

Innledningsvis skal bemerkes at naboer bare kan samtykke til plassering nærmere nabogrense når avstandskravet fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4. Et slikt samtykke vil ikke ha selvstendig betydning når det foreligger innregulerte byggegrensener i plankartet. Dette betyr at en plassering over byggegrensen uansett skal behandles som en dispensasjon. Et nabosamtykke vil likevel være et moment som kommunen kan legge vekt på i dispensasjons-vurderingen.

Vilkår for dispensasjon:

Det følger av plan- og bygningsloven §19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon for plassering:

Byggegrenser er fastsatt etter en kontradiktorisk planprosess med politiske vurderinger og avveininger av hensynet til tiltakshaverens ønske om størst/best mulig utnyttning av en byggetomt, og hensynet til å redusere de ulempene naboen påføres ved realisering av bebyggelse på nabotomten. Byggegrensens plassering er resultatet av en konkret vurdering av hvor grensen går for hvilke ulemper det er akseptabelt å påføre naboen. I denne saken har nabo samtykket i ønsket plassering og det legges derfor til grunn at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler ved denne plasseringen er at den gir en optimal utnyttelse av eiendommen. Det kreves stor plass foran bygget for at store biler skal kunne manøvrere på en sikker måte. I tillegg kreves det stor oppstillingsplass for kjøretøy og containere. Arealene i bakkant av bygget vil ikke kunne nyttes på en god måte.

Byggesakssjefen finner at vilkårene for dispensasjon er til stede.

Dispensasjon for høyde:

Hensynet bak bestemmelsene om byggehøyde er å kunne styre utbyggingsvolumet og byggehøyden i planområdet. Bestemmelsene skal blant annet sikre lys, utsiktsforhold, åpenhet mellom bebyggelsen, ivareta naboers interesser og tilpasse bygninger til terreng og omgivelser. I tillegg er byggehøyder fastsatt i plan for å samordne utforming av bestemte typer bebyggelse innenfor de enkelte byggefeltene. I regulert strøk bidrar høydebestemmelser til å sikre enhetlig bebyggelse innenfor samme reguleringsplan. Høydebestemmelser skal også sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold samt en god fjernvirkning. Byggesakssjefen kan ikke se at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Det omsøkte tilbygget ligger i god avstand til annen bygningsmasse, og vil ikke kaste skygge over andre bygninger. Uten ekstra høyde vil det

være umulig å ta bygget i bruk som planlagt. Byggesakssjefen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er til stede.

Hensynssoner:

Når det gjelder hensynssone H350, har ansvarlig søker vært i kontakt med leietaker av Forusbøen 390. Tidligere leietaker av denne eiendommen var Schlumberger, og det var på bakgrunn av deres virksomhet at det ble innmeldt at det ble drevet med sprengstoff. I dag leies lokalet av IKM Pressure Control AS, som i e-post til tiltakshaver har bekreftet at det ikke lenger lagres eller finnes sprengstoff i tilknytning til denne hensynssonen.

I forbindelse med forhåndskonferansen ble landbrukssjefen kontaktet fordi det er registrert en hensynssone for landbruk over denne industrieiendommen. Landbrukssjefen antar at det kan være en feil i kommuneplanen at det er registrert hensynssone landbruk over reguleringsformål industri. Uansett anses ikke tiltaket å være i konflikt med retningslinjene som er gitt til denne hensynssonen i kommuneplanens punkt 2.7.1: «Tiltak som forringer jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området skal unngås».

Tiltaket anses heller ikke å komme i konflikt med øvrige hensynssoner, og det er opplyst at tiltaket oppfyller gjeldende krav til parkering.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon

- for plassering av bygg over byggegrense mot nabo
- for overskridelse av maksimal tillatt høyde

Rammesøknaden for oppføring av lagerbygg er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 med følgende vilkår:

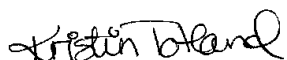
1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Igangsettingstillatelse må være gitt før arbeidene starter.
3. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før det er godkjent ny teknisk plan for ledninger i grunnen. Vedtaket tar ikke stilling til deler av ledningsnett som eies av andre kommuner.
4. Arbeidstilsynets samtykke må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrig plassering og stikningstoleranser skal være i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne rammetillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf. plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.



Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

Siri Nedrebø
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Situasjonsplan 1:2000 nabovarsel; Utomhusplan 1:500 ;Situasjonsplan 1:2000; Fasade Sør og Nord 1:300; Fasade Øst og Vest 1:300; Plan 1:200; Snitt A og B 1:200; Melding om rett til å klage

Kopi:

STANGELAND MASKIN AS, Sandnesvegen 80, 4051 SOLA