



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2783 - 18/36475

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
06.12.2018

Mellombels dispensasjon og rammeløyve for endra planløyving 1.etg. - gbnr 188/633 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 660/18

Tiltakshavar: Reklamehuset Eigedomsselskap Ans
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad dispensasjon frå Knarvik sentrum områdeplan i samband med søknad om rammeløyve for godkjenning av etablert bruk av 1.etg i bygget. Endringa fører ikkje til auke i bygd areal eller bruksareal.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.09.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.09.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i Knarvik sentrum områdeplan/planid.: 1263-201002 er definert som BKB1, o_SGT4 og BKB3.

Bygget er etablert, og ligg i områda BKB1,BKB3 og o_SGT4.

Bruken av arealet innanfor BKB1 og BKB3 er i tråd med arealføremål avsett i Knarvik sentrum områdeplan. Bygget er delt av område avsett til gatetun, o_SGT4.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealbruk innanfor område o_SGT4.
Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



«Det søkes med dette om dispensasjon fra områdeplan for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002. Tiltakshaver er Reklamehuset AS.

Bakgrunnen for dispensasjonen er at den omsøkte bruksendring fra «disponibelt areal» i 1.etasje/hovedplanet til kontorlokale/næringslokale er delvis i strid med regulert arealformål på eiendommen. I følge gjeldende plan er del av eiendommen avsatt til gatetun (o_SGT4). Fortsatt bruk som kontorlokale krever således dispensasjon fra dette formålet.

Det søkes derfor om dispensasjon fra

- Arealformålet i områdeplan for Knarvik sentrum; o_SGT4

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I denne saken er det tale om å søke bruksendring i et eksisterende bygg. Reklamehuset er et kjent landemerke i Knarvik sentrum og den omsøkte bruk har vart i en årrekke. Således er det ikke tale om å innføre noen ny virksomhet i sentrumsområdet, snarere å videreføre en vel etablert tilstand.

Slik vi ser det, vil en bruksendring i tråd med den faktiske bruken ikke medføre noen vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens formål ettersom største delen av tomten allerede er avsatt til «bustad/kontor».

Således er en i det vesentlige innenfor planens formål.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er åpenbare. Ikke bare får en videreført dagens bruk, en sikrer også vesentlige samfunnstjenester ved at Helse Bergen kan fortsette sin virksomhet i bygget. I dag er det BUP Nordhordland som er i lokalene. De gir tilbud til barn og unge med psykiske vansker. BUP er en spesialisert helsetjeneste som gir råd / konsultasjon og rettledning til skoler, helsesøstre, barnevernstjenester og barnehager. Således er det et særdeles viktig tilbud bygget huser. Dersom en sier nei til dispensasjon vil det bety at Helse Bergen må finne nye lokaler til virksomheten sin. Det kan i verste fall bety at de må flytte fra Knarvik sentrum. Dette er lite gunstig sett i et samfunnsmessig perspektiv. En dispensasjon vil sikre videre aktivitet og opprettholdelse av et viktig helsetilbud i Knarvik sentrum.

Ved å gi dispensasjon, videreføres altså eksisterende forhold og en sikrer kontinuitet på et viktig tjenesteområde. Fordelene er store. Ulempene ved å nekte dispensasjon er om mulig enda større.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak områdeplanen ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon er oppfylt.»

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar har i brev datert 27.08.18 opplyst følgjande:

«Bruksendringssaken er ikkje nabovarslet. Vi anser dette for unødvendig, da det kun er snakk om å sementere faktiske forhold som har vart i en årrekke. Videre medfører ikke bruksendringen noen fysiske endringer i bygningsmassen. Det vil heller ikke skje endringer i forhold til vei, vann eller avløp som følge av en godkjenning. Eksisterende forhold blir i det vesentlige videreført.»

Kommunen legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn, det vert ikkje kravd nabovarsling jf. plan- og bygningslova § 21-3 2.ledd.

Plassering

Tiltaket fører ikkje til endringer i høve areal utomhus, terreng mv. bygget er frå før godkjent etablert.

Tilkomst, avkøyrsl, parkering, vatn og avløp (VA)

Det er i søknad opplyst at tiltaket ikkje fører til auka/endra bruk. Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Tiltaket fører ikkje til endra terreng på eigedomen.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om varig dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 frå Knarvik Sentrum områdeplan for arealbruk innan område avsett til o_SGT4 for innreiing av 1.etg i bygget på eigedom gbnr. 188/633. Det er i søknad argumentert for at bruken av bygget er etablert og at det ikkje er tale om å etablere ny verksemd i sentrumsområdet. Vidare er det argumentert for at tiltaket slik det er søkt om ikkje vil medføre noko vesentleg tilsidesetting av planen då største delen av tomten er avsett til «bustad/kontor», og at tiltaket i det vesentlege er innanfor planen sitt føremål.

Bygget er godkjent etablert med bruk som kontor/forretning. På planteikning for 1. etg. som vart lagt til grunn ved handsaming av oppføring av bygget, er arealet opplyst som disponibelt. Arealet er innreia med kontorlandskap og søknaden no er ledd i å skaffe ferdigattest for bygget.

Knarvik sentrum områdeplan er ein plan for å transformere Knarvik til by. Ein viktig del av planen er omsyn til gåande og syklande. Det er gjennom planen avsett areal til kommunikasjonsveggar for gåande og syklande, desse areala er meint som grønne trasear og møteplasser. Eigedom ligg innanfor kvartalet i planen som i «Kvalitetsprogrammet» er omtala som parsellane. Området det vert søkt om dispensasjon frå, o_SGT4, er eit offentleg gatetun. Gatetuna er i føresegn § 5.2.1 definert som ein viktig del av grønnstrukturen og den samanhengande strukturen for gåande og syklande i sentrumsområdet, gatetuna skal og vere ei ramme for møteplassar.

Knarvik sentrum områdeplan har ein tidshorisont på 40-50 år, sjølv om ein i dag ikkje ser for seg å etablere o_SGT4, ligg det rekkefølgekrav til område utover BKB1 og BKB3 om at o_SGT4 skal vere sikra opparbeida, jf.tabell føresegn § 3.2.5.

Administrasjonen si vurdering er at det å gje varig dispensasjon frå arealføremålet etter pbl § 19-2 (1) 1.punktum vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsynet som o_SGT4 skal ivareta, og også vere med på å hindre realiseringa av områdeplanen og felte som har rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av o_SGT4 utover BKB1 og BKB3. Vidare vurderer administrasjonen at omsyna bak o_SGT4 og kvalitetane gatetuna skal gje i planen vert sett vesentleg til side som følgje av å gje varig dispensasjon.

Plan- og bygningslova § 19-2 (1) 1.punktum opnar for at kommunen kan gje mellombels dispensasjon jf. pbl § 19-3. Mellombels dispensasjon kan gis tidsbestemt eller på ubestemt tid jf. pbl. § 19-3. Ved utløp av dispensasjonsstida eller ved pålegg, må søkjar utan utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte tiltaket eller opphøre mellombels tillete bruk, det same gjeld dersom det vert kravd at tidlegare tilstand vert gjenoppretta.

Det følgjer av føresegn 2.1 i områdeplanen at det er krav om detaljplan for tiltak som ikkje er omfatta av eller er i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram. Det er gjeve unntak frå kravet for tiltak som fører til mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar/areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen, jf. føresegn 2.1.1.

Den aktuelle innreiinga av 1. etg. er vurdert å ikkje endre etablert bruk av arealet, og er såleis vurdert som eit tiltak som kjem inn under unntaket for krav om detaljregulering.

Vidare vert det lagt vekt på at dette er ei endring av ein etasje innanfor eit eksisterande bygg som består av fleire etasjar med ulike funksjonar og bruk. Det omsøktet tiltaket vil ikkje isolert sett vera til hinder for seinare gjennomføring av utvikling i tråd med områdeplanen for Knarvik sentrum.

Administrasjonen si vurdering er at ein kan gje mellombels dispensasjon til tiltaket utan at dette på sikt vil verte til hinder for realisering av kvartalet «parsellane». Og tiltaket kjem inn under unntak frå krav om detaljregulering i føresegna § 2.1.1.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld innreiing av 1.etg. i eit bygg på fleire etasjer. Bruken av 1.etg. er i samsvar med godkjenning av bygget som kontor/forretningsbygg. Tiltaket fører ikkje til auka belastning med omsyn til infrastruktur og parkering. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå Knarvik sentrum områdeplan, område o_SGT4 er tilstade. Ein finn at ein mellombels dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-3 ikkje vil vere til hinder for seinare realisering av planen.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå områdeplan Knarvik sentrum for innreiing av kontroldskap i 1.etg. i bygning med bygningsid.: 19239810 på eigedom gbnr. 188/633.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til innreiing av kontorlandskap i 1. etg. av bygning med byggningsid.: 19239810. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Før det vert søkt om løyve til igangsetting skal det ligge føre vedtak om samtykke utstedt av Arbeidstilsynet jf. arbeidsmiljølova § 18-9.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2783

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Reklamehuset Eigedomsselskap Ans	Kvassnesvegen 44	5914	ISDALSTØ
Reklamehuset Eigedomsselskap Ans	Kvassnesvegen 44	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------