

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/14	Plan- og miljøutvalet	PS	14.05.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	14/1924

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for bruk av eigedommen til bustadformål - gbnr 213/18 Eikanger nedre

Vedlegg:

Kommuneplankart
Situasjonskart
Dispensasjonssøknad
Foto frå synfaring
Skråfoto

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon frå i kommuneplanens arealdel for bruk av eigedommen til bustadformål, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Fellesframlegg v/Kåre Romarheim-Krf:

Eigedomen er i kommuneplanen regulert til offentleg/privat tenesteyting på grunn av eigedomens bruk på det tidspunkt kommuneplanen vart laga. Dåverande bruk er no opphøyrte og det er ynskje frå noverande eigar å benytte eigedomen til bustadformål. Plan- og miljøutvalet meiner at eigedomen er betre å utnytte til bustadformål enn til offentleg / privat tenesteyting. Plan- og miljøutvalet ser imidlertid store utfordringar med å få gjennomført bruksendring av eksisterende bygningsmasse til bustadformål. Plan- og miljøutvalet gjer oppmerksom på at ei bruksendring må fremmast som egen sak og at oppfyljing av relevante krav i lov og forskrift må dokumenterast i den forbindelse.

Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå gjeldande arealformål og gjev løyve til at eigedomen kan nyttast til bustadformål.

Plan- og miljøutvalet - 054/14

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Fellesframlegget v/Kåre Romarheim-Krf vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Vedtak i PMU - 14.5.2014:

Eigedomen er i kommuneplanen regulert til offentlig/privat tenesteyting på grunn av eigedomens bruk på det tidspunkt kommuneplanen vart laga. Dåverande bruk er no opphøyr og det er ynskje frå noverande eigar å benytte eigedomen til bustadformål. Plan- og miljøutvalet meiner at eigedomen er betre å utnytte til bustadformål enn til offentlig / privat tenesteyting. Plan- og miljøutvalet ser imidlertid store utfordringar med å få gjennomført bruksendring av eksisterende bygningsmasse til bustadformål. Plan- og miljøutvalet gjer oppmerksom på at ei bruksendring må fremmast som egen sak og at oppfylling av relevante krav i lov og forskrift må dokumenterast i den forbindelse.

Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå gjeldande arealformål og gjev løyve til at eigedomen kan nyttast til bustadformål.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerd i Plan- og miljøutvalet.

Saka gjeldt

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanens arealdel for å kunne nytta eigedommen til bustadformål. Eksisterande bygning på eigedommen har vore nytta som bedehus/meninghetshus. Denne saka gjeld kun dispensasjon. Sjølve byggesaka om bruksendring av bygget må sendast inn i eigen søknad.

Det er i søknaden vist til at ein tenkjer å halde ulike kurs, det er blant anna vist til såpelaging, fotografering og kreatib utvikling for born. Administrasjonen er usikker på om tanken er å driva med næringsverksemd i bygget i tillegg til bustad. Då det i søknaden kun er søkt dispensasjon for bruk av eigedommen til bustad, er det dette som vert handsama her.

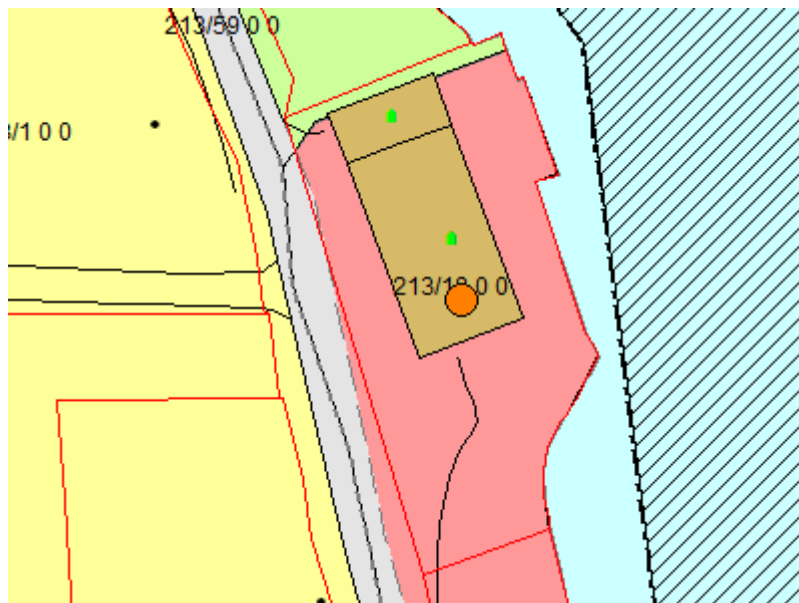
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader i saka.

Administrasjonen er gjort kjent med at bygningen er teke i bruk til bustadføremål. Eigar vart gjort merksam pr. telefon at det ikkje ligg føre løyve til å nytte bygningen til bustadføremål. I e-post frå tiltakshavar motteken her 04.04.2014 er det meldt om at bruken vil opphøre frå 6.mai 2014. På bakgrunn av dette vert ikkje den ulovlege bruken følgd opp frå administrasjonen vidare i denne omgang.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigdommen måndag 31.03.2014.

Planstatus

Eigdommen er avsett til offentlig eller privat tenesteyting i kommuneplanens arealdel. Bruk av eigdommen til bustadføremål krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og frå plankravet i kommuneplanen.



Bruksendring krev også dispensasjon frå pbl § 1-8 om forbodet mot tiltak i 100 meters beltet langs sjø. Det er ikkje søkt dispensasjon frå pbl § 1-8, og dispensasjon frå denne bestemmelsen vert difor ikkje handsama her.

Vurdering

Det er søkt dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for endra bruk av eigdommen frå arealføremålet offentlig eller privat tenesteyting til bustad. Dispensasjonsvurderinga her gjeld frå arealføremålet og plankravet i kommuneplanens punkt 1.1.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «*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 følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "*det må foretas en interesseavveining, der*

fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon frå arealplan seier førearbeida at "De ulike planene er som oftast 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 kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dei omsyn som taler for dispensasjon må vurderast opp mot omsyna bak plankravet. Omsynet bak plankrav er å sikre ei heilskapleg vurdering av området, der de aktuelle offentlege instansar og partar tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindande plan for utbygging av området.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at ein ønskjer å vedlikehalde bygget så mykje som mogeleg i original stand, og at ein ønskjer å bevare det eksisterande og kanskje føra bygget tilbake til eldre byggeskikkar. Vidare vert det vist til at det vil verte mindre trafikk ved bruk av eigedommen når det er privat bustad og ikkje forsamlingshus. I søknaden vert det vist til ønskje om å bidra til å kunne skape eit meir levande bygdesamfunn, og at dei har nye impulsar å tilføra eit lite lokalsamfunn. Søkjar kan ikkje finne at omregulering til bustad skal medføre ulemper for verken huset i seg sjølv, eller samfunnet rundt.

Det vert vist til den fullstendige dispensasjonssøknaden.

Dispensasjonsvurderinga frå administrasjonen er gjort på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering av eigedommen og omgjevnadane rundt.

Ved ei endring av bruken av eigedommen frå forsamlingslokale til bustad, kjem det nye krav til avkjørsle, parkering, uteopphaldsareal m.v. Etter å ha vore på eigedommen ser administrasjonen at dette vil vera utfordrande krav å stetta i denne saka.

For at eigedommen skal kunne nyttast til bustad må det søkjast om utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg. Etter uttale frå teknisk drift i samband med dispensasjonssøknaden er det uttalt at det vert sett standard krav til avkjørsle, og at dette kan gje utfordringar for søkjar. I dag ser det ut som heile eigedomsgrensa mot veg vert nytta til avkjørsle.

I tillegg til avkjørsle må det etablerast parkeringsplassar og areal for at bil skal kunne snu på eigen grunn. Det er ikkje relevant for vurderinga at søkjar ikkje har bil. Krava til parkeringsplassar m.v. gjer seg likevel gjeldande.

Etter forholda på staden meiner administrasjonen at dette vert utfordrande for eigedommen.

Eigedommen grensar i vest mot kommunal veg. Mot aust går grensa i sjø. Då tomte ikkje er oppmålt, er det uklart kor stor sjølve tomte er og kva storleiken på uteareala faktisk er. Etter å ha vore på staden meiner administrasjonen at eigedommen ikkje har tilstrekkelege uteareal for ein bustad og at eigedommen heller ikkje har uteareal med tilstrekkelege kvalitetar for å kunne nyttast til rekreasjon og leik. Etter det vert etablert avkjørsle og parkeringsplassar med med mogelegheit for å kunne snu bil på eigen grunn, vert det lite areal igjen til rekreasjon og leik. Det vil også vere vanskeleg å opparbeide meir areal som kan nyttast til uteareal, pga. grensa mot veg og sjø.

Vidare er trafikkyggleiken eit moment. Eigedommen grensar heilt opp i den kommunale vegen. Dagens inngangsparti går direkte inn/ut frå vegen. Administrasjonen meiner såleis at omsynet til

trafikktryggleik tilseier at eigdommen ikkje bør nyttast til bustad.

Administrasjonen er positiv til at det vert opna opp for ny/endra bruk, men at dette må skje ut i frå det føresetnadande som er, og ut i frå det eigdommen er eigna til. Etter administrasjonen sin vurdering er ikkje eigdommen eigna til bustadføremål.

I dispensasjonssøknaden er det ikkje vist korleis vass- og avløpsordningar skal løysast ved bruksendringa.

Administrasjonen finn på bakgrunn i ei heilskapleg vurdering, at det ikkje ligg føre overvekt av omsyn som talar for dispensasjon i denne saka. På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra i pbl § 19-2 stetta.

Gebyr

Skildring	Antal	Beløp
C. 4.1 Dispensasjon frå kommuneplan	1	7.500
Totalt gebyr å betala		7.500