



Arne Brandsdal

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/778 - 19/10646

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
14.05.2019

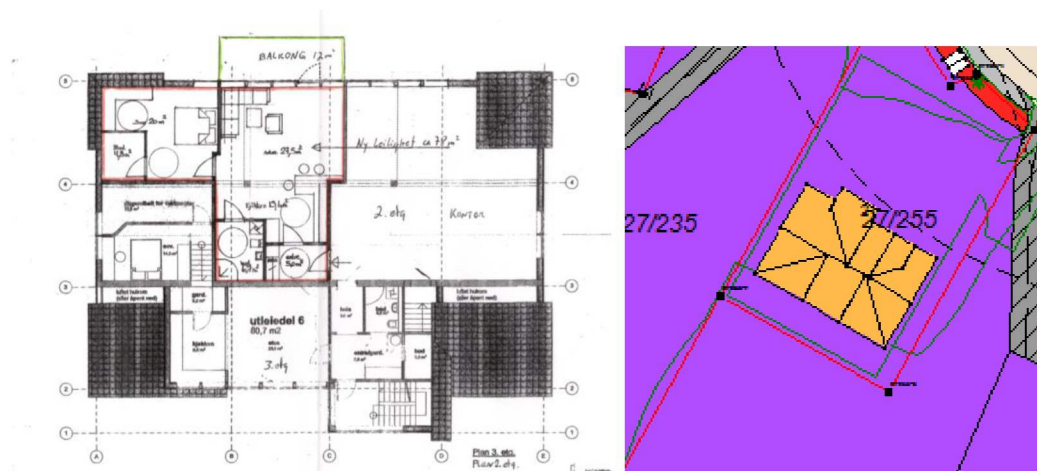
Avslag - GBNR 27/255 - Søknad om dispensasjon frå regulert formål industri til bustad - Moldekleiv

Administrativt vedtak. Saknr: 113/2019

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Byggmester Arne Brandsdal har søkt om dispensasjon frå Reguleringsplan for Moldekleiv, planid: 125619780001, for å nytte delar av 2. etasje, som i dag ligg som industri, til bustadformål.



Det vert vist til søknad journalført motteke 1.4.2019. Dispensasjonssøknaden er grunngeve slik:

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Begrunnelse

Den delen av bygningen som det er gitt brukstillatelse til er tatt i bruk, d.v.s. Pizzabakeren og en leilighet i 3. etasje/ 2. etasje. Utvendig er bygningen ferdig og etter vår vurdering fremstår den med tiltalende arkitektur både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skiller seg vesentlig fra andre næringsbygg som er vanlig å bygge i dag, hvilket bidrar til et godt bindeledd mot tilliggende boligområde. Det er store utvendige horisontale arealer som kan benyttes til parkering og opphold, både for næringsdelen og boligdelen. I tillegg vil leiligheten ha eksklusiv adgang til godt skjermet balkong.

Det har ikke vært mulig å få leietaker til arealene i 2. etasje og tiltakshaver ønsker ikke at deler av bygningen skal stå uferdig og ubrukt. Da eiendommen ble kjøpt i 2014 fra Meland kommune sitt selskap ble det opplyst at ny veg fra Fosse til Moldekleiv skulle være ferdig i løpet av 2 til 3 år. Det er fortsatt en del år til denne vegen blir ferdig.

Utleie til bolig er vanligvis enklere å etablere, særlig i bygning som er tilrettelagt med universell utforming. Det er lett adkomst via inngangsparti og heis til 2. etasje. Arkitekten har prosjektert en planløsning for leiligheten tilrettelagt for rullestolbruker. Erik Krogh Johnsen i Meland kommune har bekreftet i telefonsamtale med tiltakshaver at det er behov for tilrettelagte leiligheter for beboere med spesielle behov. Etter vårt syn er det en klar fordel ved å gi dispensasjon. Det er en leilighet i bygningen fra før, og en leilighet til vil ikke være en stor endring da det fortsatt er hovedsakelig næringsareal i bygningen. Bestemmelsen i reguleringsplanen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Slik området fremstår, vil det heller ikke være ulemper for omkringliggende eiendommer og allmennhetens interesser anses heller ikke krenket.

Behov for denne type leilighet er til stede, og bygningen ligger tett inntil etablert boligområde. Det har ikke vært mulig å få leietaker til godkjent formål og det er svært uheldig at bygningen står delvis uferdig/ubrukt, både økonomisk og ikke minst for området generelt. Bruk av bygningen bidrar til aktivitet og trivsel i området.

VURDERING:

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden har ikke vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har ved ein inkurie ikkje vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen. På bakgrunn av resultatet i saka finn ikkje administrasjonen grunnlag for å sende søknaden på høyring no. Viss vedtaket vert påklaga vil administrasjonen sende søknaden på høyring før klaga vert handsama.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er regulert til industri i Reguleringsplan for Moldekleiv. Planføresegn 11 legg til grunn at eigedomen skal nyttast til handverks- eller småindustriverksemd, og anlegg som knyt seg til denne.

Planføresegn 18 legg til grunn at bygningsrådet kan tillata innreiing av einskilde bustadar som er naudsynte for drifta og dei einskilde anlegga, etter utsegn frå Helserådet.

I vedtak datert 17.6.2016, saksnr. 206/2016, vart det gitt løyve til innreiing av ein vaktmesterbustad i bygningen. Reguleringsplanen opnar ikkje for å tillate innreiing av bustad som ikkje er naudsynt for drifta og dei einskilde anlegga, slik det er søkt om no. Dette inneber at søknad om innreiing av ein bustad krev dispensasjon frå arealformålet industri, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Dispensasjonsvurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

I tillegg skal det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1, som legg til grunn at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*» Vidare skal «*[p]lanlegging og vedtak (...) sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*»

Omsyna bak industriformålet er å legge til rette for etablering og drift av verksemd som driv med fysisk eller kjemisk omdanning av material, stoff eller delar til nye produkt. Formålet omfattar i tillegg montering av delar til ferdig produkt, gjenvinning av avfall, spesialisert vedlikehald, reparasjonar og installasjon av industrielle maskiner og utstyr. Det er ikkje uvanleg med mykje trafikk og støy knytt til industriområda.

I reguleringsplanen for Moldekleiv har ein på område regulert til industri lagt til rette for etablering av handverks- og småindustriverksemd. Bruksendring som omsøkt vil innebere at delar av industriareal inne i bygningen blir teken i bruk til bustad, og får tilgrensande industriareal og industribygg rundt seg. Sjølv om industriformålet er avgrensa ved at det er lagt til rette for handverks- og småindustriverksemd, og det i reguleringsplanen er stilt krav om at verksemdar innanfor området ikkje må verke sjenerande på kringliggande bustadfelt kva angår støy, lukt og anna forureining, vil ein bustad innanfor industriområdet kunne få reduserte bukvalitetar. Det vil også kunne oppstå konflikt mellom industriverksemdar og bustaden. Vi viser i den samanheng til at det er fleire ubebygde eigedomar rundt den omsøkte bustaden som kan nyttast til industri og at innsendt planteikning viser at bueninga skal ha tilkomst inne via areal som er sett av til industri.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at industriformålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare følgjer det av pbl § 28-7 andre ledd at «*[u]teareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomte skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål.*» For å stette krava i pbl § 28-7 har Meland kommune i kommuneplanen sin arealdel stilt arealkrav og kvalitetskrav til uteareal for bustadar, jf. føresegn 1.6.13. Desse krava har ikkje vore vurdert i planarbeidet for gjeldande plan, då arealet skulle nyttast til industri. Tiltakshavar skriv i sin søknad at leiligheiten vil ha tilgang til balkong, og teikningane viser at denne vil ha ein

storleik på 12 m². Administrasjonen kan ikkje sjå at ein balkong på 12 m² stettar krava i pbl § 28-7 og kommuneplanen sin arealdel.

Byggeteknisk forskrift set også krav til sportsbod på minimum 5 m², jf. § 12-10 andre ledd. Vi kan heller ikkje sjå at dette kravet er oppfylt med den planteikninga som tiltakshavar har sendt inn.

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å legge vekt på argumentet om at det er behov for tilrettelagte leiligheiter for bebuarar med særlege behov, då vi har fått opplyst frå kommunen sin eigedomsforvaltar at kommunen ikkje leiger bustadar frå private aktørar lengre.

Vi finn heller ikkje grunnlag for å legge vekt på argumentet om at det allereie er ein bustad i bygningen frå før. Eksisterande bustad er godkjent som vaktmesterbustad, fordi den var oppgitt som naudsynt for næringsdrifta.

På bakgrunn av dette kan vi heller ikkje sjå at det er fordelar ved å gi dispensasjon som er klart større enn ulempene. På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gi dispensasjon oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

I dag har ein ikkje Helseråd i kommunen, som nemnd i planføresegn 18. Ved ei eventuell klage vil kommunen vurdere om vi skal hente inn uttale frå kommuneoverlegen, som har same mynde.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, søknad om dispensasjon til bruksendring frå industri til bustad på gbnr. 27/255, journalført motteke 1.4.2019.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Vestland, 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 blir klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. 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.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan derfor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over størrelsen på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Arne Brandsdal