



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1232 - 18/12182

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
19.06.2018

Avslag- Bruksendring av deler av industriareal til bustadføremål- Gbnr 22/161 (seksjon 2), Mjåtveit

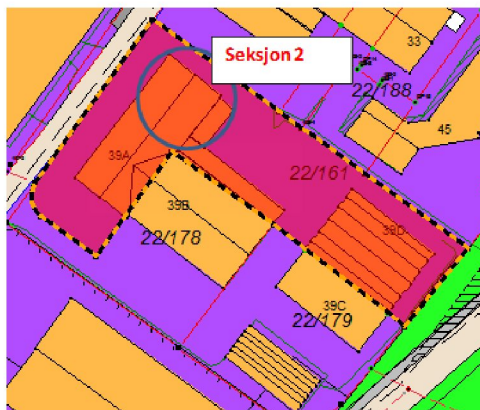
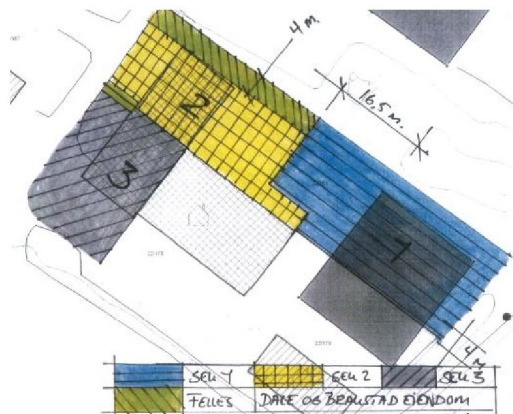
Administrativt vedtak. Saknr: 131/2018

Tiltakshavar:	Dale Brakestad Eiendom AS
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult AS
Søknadstype:	Søknad om dispensasjon for bruksendring frå industri til bustadføremål etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2 og 20-1 bokstav d

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar Arkoconsult AS har på vegne av tiltakshavar Dale Brakestad Eiendom AS søkt om dispensasjon frå *Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka (planid: 125619780310)* for å nytte deler av eksisterande bygningsmasse som i dag ligg som industri til bustadføremål, på industriområde på Mjåtveit, gbnr 22/161 seksjon nr. 2.



Søknaden er i skriv frå ansvarleg søkjar dagsett 14.3.2018 grunngjeve slik [utdrag]:

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

Tomtens arealformål jfr. reguleringsplankartet er næringsbebyggelse. Tiltakshaver ønsker å benytte deler av eksisterende bygningsmasse til boligformål. Tiltakshaver har vært i dialog med Meland kommune og man har blitt enige om at det i første omgang vil være fornuftig å bare søke om dispensasjon. Det vil bli søkt om bruksendring fra næringsformål til boligformål dersom dispensasjonssøknaden godkjennes.

Det søkes derfor i første omgang om dispensasjon fra følgende:

- *Dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan fra næringsformål til boligformål.*

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 en eldre reguleringsplan (1973) og de hensyn som er tatt med tanke på tomteformål, vil lett kunne anses foreldet. Planen forutsetter uansett at det skal være flere arealformål innen planområdet, jfr. bestemmelsenes § 1.

Tiltakshaver ønsker å gjøre del av et eksisterende industribygg om til bolig. Tiltaket medfører ingen fysiske endringer utvendig og dets påvirkning på omgivelsene forblir i det vesentlige uendret.

Bygget ligger i et område som grenser til boligbebyggelse i sør (Løypefona) og mot vest (Mjåtveittjøma). Infrastrukturen i området er slik vi ser det ganske godt tilrettelagt for nye boliger. Det er kort vei til skole og barnehage og området har flere fellesområder som kan brukes til lek og adspredelse. Bygget er allerede tilkoblet offentlig vann og avløp. Parkering løses ved bruk av eksisterende plasser på egen tomt. Ut fra dette mener vi at en omlegging av arealformålet ville kunne gjennomføres på en god måte, uten at det vil kreve særlige tiltak ut over det tomtene kan levere i dag.

Fordelen ved å tillate dispensasjonen er at eier får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Ved å tillate dispensasjon, vil kommunen kunne legge til rette for flere boliger i en tid der boligmarkedet er presset og der unge har store vansker med å komme seg inn.

Dersom dispensasjonen godkjennes vil det bli søkt om bruksendring i etterkant. Dette er en lite inngripende søknad for omgivelsene, samtidig som slike søknader bidrar til en fornuftig forvaltning av eksisterende bygningsmasse.

Etter dette mener vi at en dispensasjon ikke fører til en vesentlig tilsidesettelse av planbestemmelser eller annet relevant grunnlag. Vi kan heller ikke se at tiltaket ville medføre noen særlig ulempe for omgivelsene. Fordelene er imidlertid store. På denne bakgrunn mener vi at dispensasjon bør gis.

Det vert vist til dispensasjonssøknad med vedlegg i sin heilskap.

Tilkomst, parkering, vassforsyning og avlaup:

I søknaden er det opplyst at industribygget er tilkoppa offentleg vatn og avlaup. Tilkomstvegen går via kommunalveg inn til industriområde frå fylkesveg 564. Parkering blir løyst på eigen grunn. (Ved dispensasjonsvurderinga har administrasjonen lagt til grunn at desse tilhøva ikkje er til hinder for dispensasjon).

Bruksendring av industriareal til bustadføremaal krev utvida bruk av avkjørsle. Eigedomen har avkjøring direkte til kommunalvegen, og det er kommunen som er vegmynde for kommunale vegar. Statens vegvesen har vore varsla om tiltaket i forhold til fylkesvegen som kommunevegen har avkjøring frå. Statens vegvesen har komme med merknad til tiltaket, jf. brev dagsett 30.5.2018. Vegvesenet har mellom anna uttalt:

Generelt meiner Statens vegvesen det er uheldig å tillate bustad i eit etablert industriområde. Vi stiller spørsmål ved kva kvalitet ein kan oppnå på bustader inne i eit eksisterande og regulert næringsområde. Etter vårt syn vil bustadkvaliteter som trygg tilkomst, trygge leikeareal og lågt støynivå vere vanskeleg å ivareta.

Næringsområdet har tilkomst frå fv. 564 via kommunal veg Mjåtveitflaten. Eigedomen ligg inne i næringsområdet, og tilkomst vil skje på veg som deles med næringstrafikk. Tilkomsten til omsøkte seksjon er langs ein sideveg i industriområdet som ikkje har tilbod for mjuke trafikantar. Statens vegvesen er negativ til bustader i eit område med slike trafikale tilhøve.

På bakgrunn av ovannemnde vil Statens vegvesen rå ifrå dispensasjon frå arealføremålet for å tillate bustadføremaal i næringsområdet. Dersom kommunen er positiv til føremålsendringa, meiner vi at saka bør avklarast gjennom planbehandling for eit større område, slik at ein får belyst saka i rett grad. Gjennom planbehandling kan ein sikre dei trafikale tilhøva for mjuke trafikantar og vurdere tilkomst til målpunkt som skule, barnehage og leikeareal.

VURDERING:

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 19.3.2018 i samsvar med Pbl § 21-3. Det er ikkje registrert merknader til tiltaket.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga), Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) og Statens vegvesen ved høyringsbrev av 11.5.2018. Det er motteke merknader frå vegvesenet, jf. ovanfor, og Fylkesmannen i Hordaland. Hordaland fylkeskommune har ikkje gitt uttale. Fylkesmannen i Hordaland har i sin uttale dagsett 11.5.2018 rådd i frå å gje dispensasjon (utdrag):

Fylkesmannen si vurdering er at dette er eit etablert næringsområde som ikkje er eigna for bustad. Vi viser til pbl. § 3-1 e kor det står at ein skal legge til rette for forming av bygde omgavnader, gode bumiljø og gode oppvekst- og levevilkår i alle delar av landet.

Saka er ikkje godt opplyst, men etter det vi kan sjå vil etablering av bustad inne i næringsområdet vere problematisk i forhold til tema som uteareal med gode kvalitetar, støy og trafikktryggleik.

Formålet i reguleringsplanen er industri og ikkje bustad. Vi kan ikkje sjå at det er nokon fordelar med å endre regulert næringsområde til bustadformål.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til bustad i denne saka.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er regulert av reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka til industriområde, Eigedomen er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på 1969 m², oppdelt i tre seksjonar der seksjon 2 har bruksrett til 1/3 av utearealet.

Skisser vedlagt søknaden viser at bustadarealet er planlagt over to etasjar med eit samla bruksareal (BRA) på om lag 177,4 m², medrekna areal for bod og trapperom.

I reguleringsføresegn § 12 opnar planen for at det i konkrete tilfelle innanfor industriområde kan tillatast vaktmesterhusvære:

§ 12

Etter at helserådet sin uttalelse er innhenta, kan bygningsrådet tillata innreiling av einskilde bustader som er naudsynlege for drifta av dei einskilde anlegga (vaktmesterhusvære o.l.).

Vurderinga for når det kan tillatast vaktmesterbustad i tilknytning til verksemda er typisk i tilfelle der det er trong for eksempelvis døgnbemanning i samband med drifta. I slike tilfelle vil det då vera heilt andre forutsetningar som skal vurderast.

Bruksendring til bustad krev dispensasjon frå reguleringsplanen, samt løyve etter plan- og bygningslova kap. 20. Det går ikkje fram av søknaden omfanget av dei bygningsmessige endringane av bygget, og parkering og utomhusareal er ikkje vist. Føreliggjande sak gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå arealformålet industri.

Dispensasjonsvurdering:

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

«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 en ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal 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».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må

fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggast vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Omsyna bak industriformåla er å tilretteleggje for etablering og drift av verksemd som driv med fysisk eller kjemisk omdanning av materialar, stoffer eller deler til nye produkt. Industriebegrepet omfattar òg montering av deler til ferdige produkt, gjenvinning av avfall, spesialisert vedlikehald, reoperasjon og installasjon av industrielle maskiner og utstyr. Det er ikkje uvanleg med mykje trafikk og støy knytt til industriområda.

Industriområde på Mjåtveit/Frekhaug er gjennom reguleringsplanen regulert til *bebyggelse for industriell verksemd (industri, lager, servicebedrifter og liknande) og anlegg i tilknytning til dette*. Reguleringsplanen opnar hovudsakleg for bebyggelse av all type industriell verksemd, med eit unntak vist i § 11, som gjev bygningsrådet muligheit til å avslå somme type verksemd. I dei tilfelle der ein vurderer at etableringa vil medføre vesentlege ulemper for tilgrensande bustadstrøk.

Bruksendringa som omsøkt vil setje formålet industri vesentleg til side. Tiltaket inneber at deler av industriareal inne i industribygningen (seksjon 2) blir teken i bruk til bustad, og får tilgrensande industriareal og bygg rundt seg. Formåla generelt byr på utfordringar når dei skal plasserast tett, og er meir vanskeleg å kombinere. I industriområda er det ein auka belastning på støy, lukt og trafikk knytt til dei ulike verksemda, og desse slår ut som ulemper for bustadformålet. Bustaden som omsøkt vil ikkje kunne oppnå dei krav som ligg for bukvalitet i industriområde.

Søkjær har som eit argument for å godkjenna tiltaket vist til at det i nærområde er tilrettelagt med gode uteareal, leik og friluftsliv då det ligg så tett opp mot eksisterande bustadfelt. Og at infrastruktur er tilrettelagt. Industriområde grensar til bustadområde i vest og aust, overgangen mellom dei to formåla er skilt med regulerte grøntareal/ vegetasjonsbelte og veggrunn. Desse er gjennom utarbeiding av reguleringsplanen lagt som ei buffersone mellom arealformåla, og fungerer som ei skjerming mellom områda.

Bustadføremål inne på industriområde kan ikkje kompensere manglande kvaliteter til tiltaket med dei som ligg i nærområde, utan å først ivareta gjeldande krav på eigen eigedom. Tilgrensande bustad og arealformål er gjennom planarbeid gjennomført med dei naudsynte omsyn som skal vera ivaretatt for dei ulike reguleringsformåla, slik at utbygginga får ei god og forsvarleg utnytting. Skjerming og ulike tilkomstveger, vegetasjonsskjerm og grøntareal er verktøy som sikrar/skjermar regulerte bustadareal mot industriareal og omvendt.

Omsøkt bruksendring er og kan ikkje bli tilrettelagt/sikra mot ulempene knytt til helse, miljø, sikkerhet, støy, lukt og trafikk frå industriområde. Bustaden oppnår heller ikkje dei krav satt til bustad og utomhusareal med denne beliggenheten. Administrasjonen ser ikkje at det ligg føre fordelar med tiltaket, som gjev grunn til å dispensere frå reguleringsplanen.

Samla konklusjon:

Administrasjonen har kome til at omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi

dispensasjon ikkje vil vere klart større enn ulempene. Vilkår for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå gjeldande arealformål industriområde i reguleringsplanen for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka (*planid: 125619780310*, for bruksendring av deler av industribygg til bustadføremål på gbnr 22/161, seksjon 2 i Meland kommune. For grunngjevinga av vedtaket vert det vist saksutgreiinga og vurderinga 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 Hordaland, 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken 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

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar

Kart

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon - GBNR 22/161/02

kart_fra_seksjonering

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

BERGEN

Hordaland fylkeskommune Kultur-
og Idrettsavdelinga

Postboks 7900

5020

BERGEN

Kopi til:

Statens vegvesen Region vest

Postboks 43

6861

LEIKANGER

Mottakere:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN