

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 8/5, FA - L42	15/43

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
60/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## **GBNR 8/5 - Gamle Vestbygd skule - Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF område - Ombygging til fire leilegheiter**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for etablering av bueiningar og næringsføremål på gbnr 8/5 - Høyring

Søknad om dispensasjon

Søknad om bygging av to leiligheter og etablering av ytterligere to leiligheter  
kart og teikningar

UDU 071-13 gbnr 8-5

8-5 1\_1000

8-5 1\_3000

Søknad om dispensasjon for ombygging - innreiing av 8 leiligheter på GBNR 8/5

Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for etablering av bueiningar og næringsføremål på gbnr 8/5

Søknad om dispensasjon for gnr.8, bnr.5

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Vestbygd Eigedom AS, representert ved ansvarlig søkjar Terje J Ledahl AS, har ved søknad journalført 19.5.2015 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for løyve til ombygging av gamle Vestbygd skule til totalt 4 leilegheiter. Dispensasjonssøknaden gjeld auking av talet på leilegheiter frå 2 til 4, jf nedanfor om bakgrunnen for saka.

Det vart først søkt om dispensasjon for ombygging til 8 leilegheiter, men denne søknaden vart seinare redusert til 4 leilegheiter etter orientering frå kommuneadministrasjonen om at ombygging til 8 leilegheiter ville krevje utarbeiding av reguleringsplan.

Det er vidare søkt om løyve til ombygging av 2 leilegheiter og etablering av ytterlegare 2 leilegheiter etter plan- og bygningslova kap 20. Denne søknaden vert handsama administrativt etter avklaring av dispensasjonssaka.

#### Bakgrunn:

Gbnr. 8/5 vart oppretta i 1920 og overdrege til Meland kommune påfølgjande år. Frå 1921 og fram til midten av 1980-talet var eigdommen kombinert brukt til føremåla offentleg tenesteyting

(kommunal skule) og bustad (to bueiningar i andre etasje).

Eigedommen blei første gong avsett til landbruks- natur- og friluftsføremål (LNF) i generalplanen for Meland kommune i 1981, og har sidan den gong vore avsett til dette føremålet gjennom arealplan. Vedtakinga av generalplanen (og etterfølgjande kommuneplanar) hadde ikkje verknadar for bruken som allereie var lovleg etablert på eigedommen i 1981.

Gbnr 8/5 var fram til 2013 eigd av Meland kommune og har eit samla areal på 1860 m<sup>2</sup>. Hovudbygningen er på 544 m<sup>2</sup> (BRA). I tillegg står det ein garasje og ein mindre, frittliggjande bygning for leik på eigedommen.

Etter søknad frå Meland kommune v/ordføraren, gjorde Utval for drift og utvikling (UDU) i møte 15.10.2013, arkivsakid 13/1246, slikt vedtak [utdrag]:

*«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluft) i kommuneplanen sin arealdel, for planlagd bruksendring av gbnr. 8/5 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon stempla motteke 30.7.2013 og vedlagte situasjonskart motteke same dato.*

*For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.*

*Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår, jf pbl § 19-2 første ledd:*

- Dispensasjonen omfattar bruksendring til bustadføremål for inntil to brukseiningar, eventuelt kombinert med næringsføremål tilknytt ei av bueiningane, innanfor eksisterande bygningsmasse og med tillegg av naudsynt parkering og uteoppfallsareal.*
- Kvar bueining skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål vil det i tillegg kunne bli stilt krav om parkeringsdekning tilpassa behova til næringsdrifta.*
- Kvar bueining skal ha minst 250m<sup>2</sup> leike-/uteoppfallsareal. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål kan administrasjonen under handsaminga av slik byggesak likevel vedta at andre krav til uteoppfallsareal skal gjelde. Det same gjeld dersom det vert søkt om bueiningar med vesentleg ulik storleik.*
- Det vert elles vist til dei tekniske krav som vert stilt til byggjetiltak gjennom kommuneplanen sin arealdel og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.*
- Søknadsppliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette etter pbl. kap.20.»*

Grunngjevinga for dette vedtaket er nærare referert og gjennomgått nedanfor.

Føreliggjande dispensasjonssøknad gjeld soleis løyve til etablering av ytterlegare 2 brukseiningar, jf vilkåret i første kulepunkt ovanfor. Tiltaket elles stettar i følgje opplysningane i søknaden vilkåra ovanfor.

#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 30.3.2015 i samsvar med pbl § 21-3, jf § 19-1. Det er ikkje motteke merknader frå naboar. Føreteke varsling vert rekna som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

##### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune

(v/Regionalavdelinga) og Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) ved høringsbrev av 2.6.2015.

Statens vegvesen har gitt uttale til søknaden ved brev dagsett 24.6.2015. Vegvesenet har uttalt følgende:

«Saka gjeld søknad om dispensasjon frå føremålet landbruk/natur/friluftsliv (LNF) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av eksisterande bygg til 4 bueingar og eit mindre areal til næringsføremål.

Statens vegvesen er i utgangspunktet kritisk til etablering av nye bustader i område som ikkje er planlagt for dette føremålet. Slik bustadetablering kan vere problematisk når det gjeld mellom anna vegtilbod til mjuke trafikantar, trygg skuleveg, tilbod om kollektivtrafikk og vegstandard. Nye område for næringsføremål bør også planleggast med omsyn til mellom anna vegstandard. Dette er mellom dei tema som bør avklarast i kommunen si handsaming av dispensasjonssøknaden.

Vi gjer merksam på at den omsøkte bruksendringa også krev at det må søkjast om endra/utvida bruk av avkøyrsløp frå fylkesvegen og dispensasjon frå byggegrensa langs vegen.

I saksutgreiinga [dispensasjonssaka frå 2013, adm.mrkn.] vert det vist til ei bruksendring i 2013. Statens vegvesen mottok eit nabovarsel om den, men kan ikkje sjå å ha motteke søknad etter veglova i samband med den saka».

#### Tiltakshavar sin grunngjeving av søknaden:

I dispensasjonssøknaden dagsett 15.5.2015 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

«Det er tidligere gitt dispensasjon for forbod mot tiltak i LNF områder for denne eiendommen. Da ble det gitt tillatelse til to boliger, eventuelt kombinert med næringsformål. På grunn av markedsforholdene på stedet, viser det seg at bygget ikke egner seg særlig til næringsformål. Det søkes derfor om å etablere til sammen 4 boenheter i bygget og et mindre areal til næringsformål.

Fordelen med å gi dispensasjon er at hele bygget vil kunne bli tatt i bruk, flere vil kunne flytte inn i området og bygget vil bli oppgradert med et betydelig bedre utseende en slik det fremstår i dag.»

I følgjeskriv til byggjesøknaden etter pbl kap 20 dagsett 15.5.2015 har tiltakshavar gitt følgjande skildring av tiltaket: [utdrag]:

«Bygget har tidligere vært brukt som skole og barnehage. Det er tidligere gitt tillatelse til å etablere to boenheter i bygget. I den vedlagte søknaden er det søkt om til sammen 4 boenheter.

Opprinnelig var bygget ført opp som et skolebygg. Men tidene endrer seg. Kommunen ønsker ikke lengre å drive skole eller barnehage i bygget. Det er derfor nødvendig å tilpasse bruken av bygget til det som markedet etterspør. For tiden er det boliger som trengs. Denne søknaden tar utgangspunkt i dette behovet og vi håper at kommunen også ser hva som trengs i området.»

Tiltakshavar har i tillegg fremheva:

- Auking av talet på brukseiningar til 4 vil dekke etterspørsel i markedet og sikre økonomien i prosjektet, slik at heile bygget kan oppgraderast til TEK 10. Dette vil gi betre bumiljø for dei som skal nytte leilegheitene.
- Storleiken på bygget gjer at ein ombygging til berre 2 brukseiningar vil vere vanskeleg å omsetje i marknaden til ein hensiktsmessig pris i høve til storleiken på brukseiningane.
- Krav til parkeringsdekning og uteareal i kommuneplanen sin arealdel vil verte stetta ved ombygging til 4 bueiningar.
- Fasaden på bygget vil verte fornya med ny kledning og nye vindauge og dørar. Intensjonen er at bygget skal framstå som nytt i «gammel skikkelse», jf skriv frå tiltakshavar dagsett 7.1.2015.

Søkjjar gjer på denne bakgrunn gjeldande at omsyna bak planføremålet LNF ikkje vert skadelidande gjennom den planlagde bruksendringa, og at ein dispensasjon for slik bruksendring òg vil ha ein klår overvekt av fordelar.

Administrasjonen viser til søknaden i sin heilskap.

#### Dispensasjonsvurderinga:

Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettsleg bindande arealplankart og føresegner. Denne planen gjeld ved vurdering av søknaden. Eigedomen er framleis avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Dispensasjonen for bruksendring til 2 brukseiningar og næringsføremål i bygget frå 2013 gjeld framleis. Problemstillinga i saka er soleis om vilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt i høve til å gi dispensasjon for ytterlegare 2 brukseiningar i bygget, samt at eit mindre areal vert nytta til næring.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2, med vidare tilvising til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

- Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenserast frå (her: byggjeforbod i LNF-område) eller omsyna bak lova si formålsføresegn (pbl. § 1-1) vert sett vesentleg til side.

- Fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstruktur, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader må kommunen vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har stilt opp strenge vilkår for dispensasjon.

I 2013 vart det som nemnd gitt dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring til 2 brukseiningar og areal for næringsdrift. Dispensasjonen vart mellom anna grunnlagt slik:

«Lova sitt utgangspunkt er med andre ord at avvik frå arealplanar fortrinnsvis og som klår hovudregel må skje gjennom planprosess og eventuell planendring, men kor pbl. § 19-2

likevel opnar for å fråvike arealplanar, på nærmare vilkår, gjennom dispensasjon.

Kommuneadministrasjonen finn det sannsynleggjort at det ikkje vil vere grunnlag for å ta opp igjen barnehagedrifta på eigedommen i nær framtid. Administrasjonen legg vidare til grunn at bygningsmassen dermed vil bli ståande ubrukt, utan særleg vedlikehald, og gradvis forfalle, med mindre kommunen gjennom planendring eller dispensasjon tillet ei anna bruk. Administrasjonen vurderar det dertil som viktig at det vert lagt til rette for ei kontinuerlig bruk og eit jamleg vedlikehald av eigedommen.

Administrasjonen tek som utgangspunkt at omdisponering av areal bør skje gjennom ei slik heilskapleg vurdering av arealdisponeringa som ein planprosess inneber, og at dispensasjonar kan ha presedensverknadar som svekkar kommuneplanen som styringsverktøy. Samstundes er det her tale om å endre bruken av ein allereie utbygd eigedom, og kor søknaden er avgrensa til to bueiningar. Eigedommen ligg elles i eit område kor kommunen p.t. ikkje intensjonar om å leggje opp til ytterlegare utbygging og at det slik sett ikkje er ynskjeleg med ein reguleringsplan som kan leggje til rette for enda fleire bueiningar. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein særskilt reguleringsplan for den omsøkte eigedommen er lite egna for å sikre ein rasjonell bruk og forvaltning av eigedommen.»

Og vidare under den samla vurderinga av dispensasjonsvilkåra:

«Ein kvar dispensasjon inneber ei større eller mindre opning for presedensverknadar, som igjen kan vere egna til å svekke omsyna bak planen det vert dispensert ifrå, t.d. som styringsverktøy. Etter administrasjonen sitt syn vil ein eventuell presedensverknad av ein dispensasjon i føreliggjande sak likevel vere svært avgrensa. Administrasjonen viser i så høve til at det er svært få samanliknbare eigedommar i kommunen med tilsvarande bygningar og opparbeidd infrastruktur, og som ikkje allereie er tillete teke i bruk til bustad- eller næringsføremål. Det kan òg nemnast at eigedommen var lovleg nytta til m.a. bustadføremål frå 1921 og fram til midten av 1980-talet.

Administrasjonen vurderer det på denne bakgrunn som klårt at korkje omsyna bak arealplanen eller føremålsføresegnene til Plan- og bygningslova vert sett til side ved dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen finn vidare at fordelane med å gje dispensasjon som omsøkt vil vere klårt større enn eventuelle ulempar, idet administrasjonen i all hovudsak er samd med vurderingane som går fram av grunngjevinga i søknaden. Administrasjonen legg særleg vekt på at det vil vere ein klår fordel å sikre ei kontinuerlig bruk av eigedommen, og vurderer dermed at ein dispensasjon for den planlagde bruksendringa vil leggje best til rette for at eksisterande bygningar, tekniske anlegg og infrastruktur kan verte nytta og haldt ved like på ein rasjonell måte. Administrasjonen kan dertil ikkje sjå at den omsøkte dispensasjonen vil medføre nokre openbare ulempar for nokre partar, og legg òg vekt på at ingen av dei varsla naboane har fremja merknadar til søknaden. Den planlagde bruksendringa får heller ikkje påreknelege, negative konsekvensar for helse, miljø eller tryggleik, jf. dei rammer som vert sett for dispensasjonen gjennom nedanståande vilkår.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2. Ei vesentlig bruksintensivering eller ei vesentlig utviding av bygningsmassen på eigedommen er ikkje vurdert.»

Dispensasjonsløyvet frå 2013 vart soleis gitt etter ei grundig vurdering av tidlegare bruk og hensiktsmessig bruksintensitet av bygget. Administrasjonen er av den oppfatning at det gjennom

dispensasjonssøknaden ikkje er komen fram nye moment som tilseier at vilkåra for dispensasjon for auking av talet på bueiningar frå 2 til 4 er oppfylt.

Dispensasjon vil etter administrasjonen sitt syn ikkje setje omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen «vesentlig» til side, men det er eit fråvær av relevante samfunnsmessige fordelar ved ytterlegare dispensasjon. Mellom anna vil dei negative verknadene av å ikkje gjennomføre planprosessar ved utbygging kunne forsterke seg gjennom ytterlegare dispensasjon, sml grunngjevinga i vedtaket frå 2013. Fordelane ved tiltaket har ein frå eit samfunnsperspektiv allereie oppnådd dersom løyvet frå 2013 vert ståande og gjennomført.

Administrasjonen legg vidare vekt på at Statens vegvesen har uttalt seg negativt til å gi dispensasjon i saka. Det er ikkje gode tilhøve for mjuke trafikantar på staden, og ein auking frå 2 til 4 bueiningar vil òg forsterke dei negative verknadene av dette, mellom anna ved større ulykkesrisiko. Bustadene vil vere fritt omsettelege og kommunen har ikkje styring på tal på bebuarar mv. At det for tiltakshavar vert betre økonomi i prosjektet ved auking til 4 bueiningar har administrasjonen sjølv sagt ikkje noko i mot, men det er neppe ein relevant areal- eller samfunnsmessig fordel i pbl § 19-2 sin betyding.

Administrasjonen vil på denne bakgrunn rå i frå at det vert gitt dispensasjon som omsøkt i saka. For det tilfelle at Utval for drift og utvikling – på bakgrunn av grunngjevinga i dispensasjonssøknaden – skulle vere av den meining at vilkåra for å gi dispensasjon likevel er oppfylt, vert det fremma alternativ forslag til vedtak der relevante vilkår er tatt inn. Administrasjonen vurderer det som positivt ved søknaden at tiltakshavar vil stette krava i TEK10, men dette er krav kommunen uansett ville hatt plikt til å ta omsyn til ved byggjesakshandsaminga etter pbl kap 20, jf pbl § 31-2, og tekniske krav ved tiltak på eksisterande byggverk. Administrasjonen kan òg i nokon grad forstå tiltakshavar sin argumentasjon om at storleiken på bygget tilseier at talet på bueiningar kan aukast frå 2 til 4.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ha tilsendt vedtaket for sjølvstendig klagevurdering dersom det vert gitt dispensasjon.

#### Godkjenning frå Statens vegvesen:

Den omsøkte eigedommen ligg i sin heilskap innanfor byggegrensa på 50m mot fylkesveg, jf. Veglova (vegl.) § 29. Det ikkje kan påreknast løyve til byggjetiltak etter pbl. kap. 20 flg. før det ligg føre naudsynt godkjenning frå vegvesenet etter vegl. § 30. Vegvesenet må òg gi løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesvegen, jf vegl. § 40. For det tilfellet at dispensasjon vert gitt som omsøkt, må tiltakshavar sjå til at tilhøvet til vegvesenet vert avklart.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling i Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for auking av talet på brukseiningar frå 2 til 4 på gbnr 8/5 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

## Utval for drift og utvikling - 60/2015

### **UDU - behandling:**

#### **Framlegg til vedtak i møtet:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluft) i kommuneplanen sin arealdel, for planlagd bruksendring av gbnr. 8/5 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon stempla motteke 19.5.2015 og vedlagte situasjonskart og teikningar motteke same dato.

UDU seier seg samd med administrasjonen i at korkje omsyna bak aeralplanen eller føremålsføresegnene til Plan- og bygningslova vert sett til side ved dispensasjon som omsøkt og at fordelene ved å gje dispensasjon som omsøkt vil vere klårt større enn eventuelle ulemper. Med omsyn til Statens Vegvesen sine merknader, finn ein dei ikkje å vere i samsvar med dei reelle tilhøva på staden. Den bruk det er søkt om vil innebere langt mindre trafikk enn det som har vore tilfelle frå 1921 og fram til barnehagen vart nedlagt i 2013. Huset har vore fylt av barn som har kome gåande eller med buss, og dei tilsette oftast med bil, utan at det har vore trafikkale problem. Det er busstopp i krysset nærast bygnaden, og trafikken er låg i området. Det er fri sikt i ca. 100 meter i kvar retning ved utkjøring på hovudvegen.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår, jf pbl § 19-2 første ledd:

- Dispensasjonen omfattar bruksendring til bustadføremål for inntil fire brukseiningar og eit mindre areal til næringsføremål tilknytt ei av bueingane, innanfor eksisterande bygningsmasse og med tillegg av naudsynt parkering og uteopphaldsareal.
- Kvar buening skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål vil det i tillegg kunne bli stilt krav om parkeringsdekning tilpassa behova til næringsdrifta.
- Kvar buening skal ha minst 200m<sup>2</sup> leike-/uteopphaldsareal. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål kan administrasjonen under handsaminga av slik byggesak likevel vedta at andre krav til uteopphaldsareal skal gjelde. Det same gjeld dersom det vert søkt om bueingar med vesentleg ulik storleik.
- Det vert elles vist til dei tekniske krav som vert stilt til byggjetiltak gjennom kommuneplanen sin arealdel og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.»  
Saka vert oversendt til statlege og regionale mynde for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.

### **Avrøysting:**

**Dette framlegget vart samrøystes vedteke.**

### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluft) i kommuneplanen sin arealdel, for planlagd bruksendring av gbnr. 8/5 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon stempla motteke 19.5.2015 og vedlagte situasjonskart og teikningar motteke same dato.

UDU seier seg samd med administrasjonen i at korkje omsyna bak aeralplanen eller føremålsføresegnene til Plan- og bygningslova vert sett til side ved dispensasjon som omsøkt og at fordelene ved å gje dispensasjon som omsøkt vil vere klårt større enn eventuelle ulemper. Med omsyn til Statens Vegvesen sine merknader, finn ein dei ikkje å vere i samsvar med dei reelle tilhøva på staden. Den bruk det er søkt om vil innebere langt mindre trafikk enn det som har vore tilfelle frå 1921 og fram til barnehagen vart nedlagt i 2013. Huset har vore fylt av barn som har kome

gåande eller med buss, og dei tilsette oftast med bil, utan at det har vore trafikkale problem. Det er busstopp i krysset nærast bygnaden, og trafikken er låg i området. Det er fri sikt i ca. 100 meter i kvar retning ved utkjøring på hovudvegen.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår, jf pbl § 19-2 første ledd:

- Dispensasjonen omfattar bruksendring til bustadføremål for inntil fire brukseiningar og eit mindre areal til næringsføremål tilknytt ei av bueiningane, innanfor eksisterande bygningsmasse og med tillegg av naudsynt parkering og uteopphaldsareal.
- Kvar bueining skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål vil det i tillegg kunne bli stilt krav om parkeringsdekning tilpassa behova til næringsdrifta.
- Kvar bueining skal ha minst 200m<sup>2</sup> leike-/uteopphaldsareal. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål kan administrasjonen under handsaminga av slik byggesak likevel vedta at andre krav til uteopphaldsareal skal gjelde. Det same gjeld dersom det vert søkt om bueiningar med vesentleg ulik storleik.
- Det vert elles vist til dei tekniske krav som vert stilt til byggjetiltak gjennom kommuneplanen sin arealdel og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.»

Saka vert oversendt til statlege og regionale mynde for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.