

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
049/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/568

## 120/19 Teppstad - Søknad om dispensasjon for bruksendring til restaurant

### Vedlegg:

120/19 - Søknad om bruksendring  
B-1 Søknad om dispensasjon  
B-2 Søknad om fravik fra TEK-17  
D-1 Basiskart 1\_500  
E-1 Plan 1, Rev. 13.12.2022  
F-1 Redegjørelse søknad om rammetillatelse  
Søknad om tillatelse til tiltak  
120/19 - Tilleggsopplysninger  
D-1 Eksisterende situasjonsplan  
D-2 Situasjon etter bruksendring  
E-1 Eksisterende 1.plan  
E-2 Eksisterende 2.plan  
E-3 Eksisterende 3.plan  
E-4 Eksisterende snitt  
Tilleggsopplysninger 23.03.23  
120-19-kommuneplan 1-1000  
120-19-kommuneplan 1-5000  
120-19-ortofoto 1-1000  
120-19-ortofoto 1-5000

### ADMINISTRASJONEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 1 til bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande bygning på gnr. 120 bnr. 19 til restaurant, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tilhøvet til andre styresmakter skal vere dokumentert avklart ved søknad om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.
- Ved søknad om igangsetjing av tiltaket skal endra utslepp vere godkjend, jf. plan- og bygningslova §§ 21-5 og 27-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav j.

Kommunen gjev løyve til avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-4, på fylgjande vilkår:

- Avviket gjeld isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar og golvkonstruksjon.
- Avviket gjeld mellombels isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterdører og

vindauge. Ved eventuell framtidig utskifting av ytterdører og vindauge skal det vurderast på nytt om energikrava i teknisk forskrift kan tilfredsstillast heilt eller delvis.

**Grunngjeving:**

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelan med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg administrasjonen si vurdering.

**Plan- og kommunalteknisk utval - 049/23**

**PL - behandling:**

**AVRØYSTNG:**

Samrøystes vedteke

**PL - vedtak:**

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 1 til bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande bygning på gnr. 120 bnr. 19 til restaurant, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tilhøvet til andre styresmakter skal vere dokumentert avklart ved søknad om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.
- Ved søknad om igangsetjing av tiltaket skal endra utslepp vere godkjend, jf. plan- og bygningslova §§ 21-5 og 27-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav j.

Kommunen gjev løyve til avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-4, på fylgjande vilkår:

- Avviket gjeld isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar og golvkonstruksjon.
- Avviket gjeld mellombels isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterdører og vindauge. Ved eventuell framtidig utskifting av ytterdører og vindauge skal det vurderast på nytt om energikrava i teknisk forskrift kan tilfredsstillast heilt eller delvis.

**Grunngjeving:**

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelan med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg administrasjonen si vurdering.

## **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: 120/19 Teppstad.

Tiltakshavar: Gerardo Pentella.

Ansvarleg søkjar: Ing Bleikli.

Dispensasjonssøknad motteken: 16.02.2023 med tillegg motteke 23.03.2023.

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande bygning på gnr. 120 bnr. 19 frå butikk til restaurant.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen og plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bruksendringa gjeld 1. etasje i eit eksisterande bygg over 3 plan der dei to øvste etasjane vert nytta til bustad. Bruksarealet i 1. plan er på ca. 130 m<sup>2</sup> der 37 m<sup>2</sup> skal nyttast til serveringsareal. Lokala vart fram til 80-talet nytta til butikkdrift, og har seinare stått tomme. Det er ikkje planar om ytterlegare utbygging, men ei tilpassing av lokala for å ivareta nødvendige forskriftskrav. Drifta vil ikkje gje endra avkøyrslse, sidan det tidlegare har vore butikkdrift og det no vil kome restaurant, og begge delar er publikumsretta. Det er positivt både for miljøet og omgjevnadene at tomme lokale vert teke i bruk. Difor vil ei bruksendring til restaurant gje eit positivt innslag i lokalsamfunnet.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

### **Fråvik frå gjeldande teknisk forskrift for energikrav**

Det vert vidare søkt om avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-2, 1. ledd, jf. § 31-4. Dette gjeld isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar, ytterdører, vindauge og golvkonstruksjon.

Grunngjeving for fråvik frå gjeldande teknisk forskrift er mellom anna at det vil innebere ein uforholdsmessig stor kostnad å oppfylle krav til energieffektivitet ved bruksendring. Dagens golvkonstruksjon er eit uisolert betonggolv. Skal golvkonstruksjonen tilfredsstillere dagens krav må det isolerast med ca. 300 mm EPS eller tilsvarande. Med omsyn til trinnfri tilkomst og innvendig takhøgde kan ikkje dette gjerast oppå eksisterande golv. For å realisere dette må dagens golv fjernast, terreng under golv senkast og nytt betonggolv støypast. Dette vil medføre store kostnader som ikkje står i samsvar med nytteverdien. Eksisterande konstruksjonar har eigenskapar som gjev ei forsvarleg framtidig drift med omsyn til energibruk. Bruksendringa er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

og vidareføring av bygningsmassen. Ei oppgradering og vidareføring av eksisterande bygningsmasse vil vere samfunnsøkonomisk gunstig.

Kommunen syner elles til motteken søknad om fråvik frå energikrav.

### **Tilhøvet til natur- og miljøforhold**

Det er opplyst at bygningen er fundamentert på fast fjell eller sprengsteinsmassar. På bakgrunn av NVE sine kartgrunnlag, synfaring på plassen og erfaringar frå byggherre er det opplyst at det er ingen kjente farar for flaum, skred eller ras i tilknytning til tiltaket.

Kommunen legg denne informasjonen til grunn for handsaminga.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Mattilsynet, Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

## **VURDERING**

### **Tiltak**

Ut frå tilgjengeleg informasjon vert det lagt til grunn at det er to bygningar på gnr. 120 bnr. 19. Den eine bygningen er registrert som einestad og den andre bygningen er registrert som garasje.

Mottekne planteikningar syner at 1. etasje vart nytta til butikk og inneheld butikklokale, 2 lagerrom, sosial del og vaskerom. 2. etasje vert nytta til bustad og inneheld entre, bad, 2 soverom, 2 stover og kjøken. 3. etasje vert og nytta til bustad og inneheld gang, 2 soverom, bad, stove og kjøken.

Ny planteikning for 1. etasje syner at tidlegare butikklokale skal byggjast om til serveringsareal, gangareal og kjøken. Vidare skal sosial del byggjast om til garderobe, toalett, bøttekott og trapperom. Det er ikkje synt endringar eller ombygging av dei 2 lagerromma og vaskerommet i 1. etasje. Kommunen har heller ikkje motteke søknad om bruksendring eller ombygging av 2. og 3. etasje.

Kommunen legg til grunn at søknaden gjeld bruksendring og ombygging av delar av 1. etasje frå butikk til restaurant.

### **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 til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og

anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til bruksendring av eksisterande bygningar.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

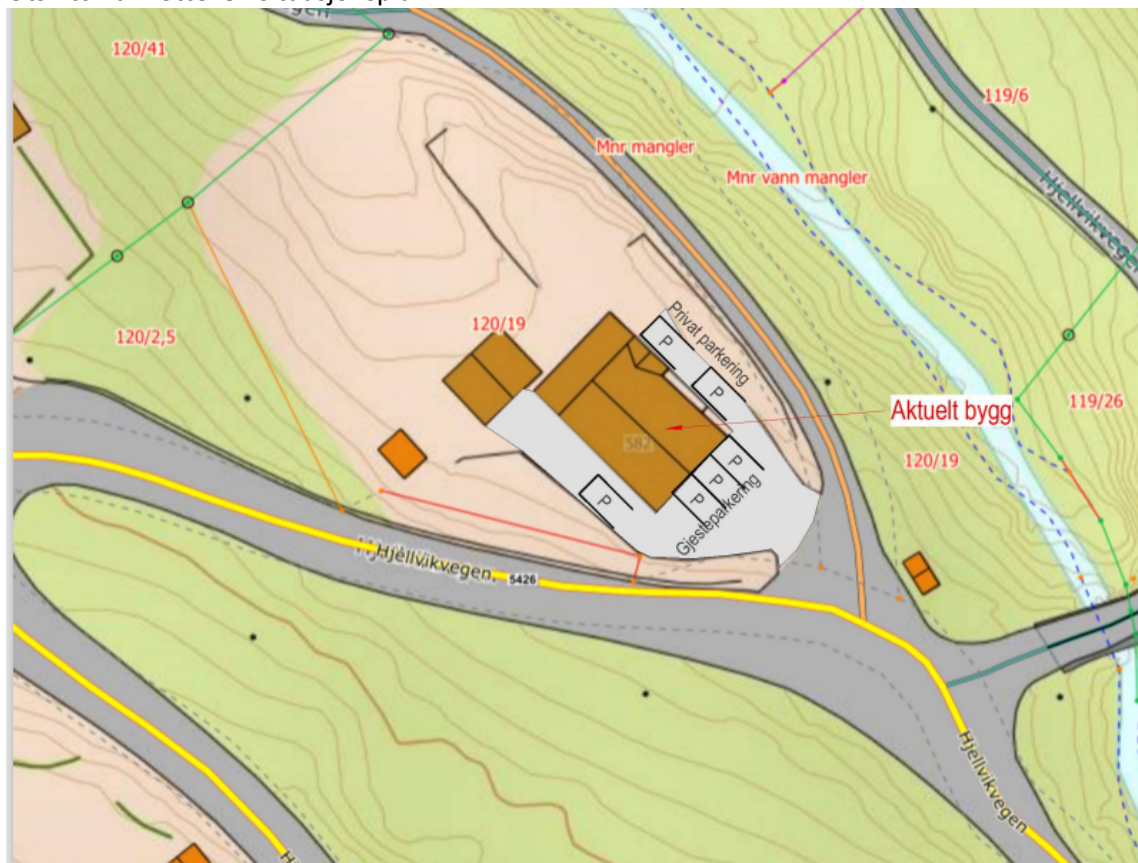
Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eksisterande bygningar ikkje vert ståande tomme, men vert nytta til nye aktuelle føremål.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere bygningar i LNF-område vert teke i bruk til andre føremål enn det dei er avsett til i arealdelen i kommuneplanen.

Kommunen vurderer at det er viktig å leggje til rette for framleis bruk av bygningar når eksisterande bruk ikkje lengre er aktuell. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert berre i mindre grad råka ved endra bruk av eksisterande bygning på frådelt eigedom i LNF-område.

Sidan bruksendringa gjeld frå tidlegare butikkdrift til ny restaurantdrift i 1. etasje vil det i begge tilfella vere tale om kundar. Motteken situasjonsplan syner at det skal vere 4 gjesteparkeringsplassar og 2 private parkeringsplassar ved bygningen.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Kommunen er usikker på kor god trafikktryggleik det er og vil vere på parkeringsplassen med omsyn til parkering og krav om å kunne snu på eigen grunn. Det er viktig å unngå rygging inn/ut av offentleg veg. Det er heller ikkje synt korleis den private parkeringa har tilkomst til/frå den inste parkeringsplassen når det står ein bil på den ytste parkeringsplassen.

Planteikninga syner til saman 6 bord og 28 sitjeplassar i restauranten. Dersom restauranten har 28 gjester på same tid vil det mest sannsynleg vere for lite med berre 4 gjesteparkeringsplassar.

Eksisterande bygning har utslepp via 2 m<sup>3</sup> slamavskiljar. Avlaupsløysinga tilfredsstillar ikkje krava i gjeldande ureiningslov med forskrifter og lokal ureiningsforskrift. Det må difor sikrast tilfredsstillande utslepp og avlaup uavhengig av endra bruk av bygningen. Det er opplyst at det skal sendast inn søknad om utslepp før det vert søkt om igangsetjing av tiltaket. Kommunen vurderer at det må sendast inn søknad om endra utslepp så snart som mogeleg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunal praksis og at endra bruk av eksisterande bygningar er positivt med omsyn til ressursbruk.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt. Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå, omsyna i føremålsreglane i lova eller nasjonale eller regionale interesser vert ikkje vesentleg sett til side. Sjølv om det føreligg nokre utfordringar med omsyn til parkering og utslepp er dette tilhøve som kan løysast i samband med søknad om løyve til tiltak. Kommunen vurderer difor at det ikkje skal leggjast avgjerande vekt på desse tilhøva i samband med dispensasjonsvurderinga. Fordelane med å gje dispensasjon er difor klårt større enn ulempene i denne saka.

Kommunen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

#### **Fråvik frå gjeldande teknisk forskrift for energikrav**

Det er søkt om avvik frå forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. plan- og bygningslova § 31-2, 1. ledd, jf. § 31-4. Dette gjeld isolasjonskrav i TEK17 kapittel 14 energi for ytterveggar, ytterdører, vindauge og golvkonstruksjon.

Bygningen er gamal og det vil medføre omfattande krav til ombygging dersom lokala i 1. etasje skal oppgraderast til dei nye krava i gjeldande teknisk forskrift. Ei enkel løysing på eit problem vil medføre brot på andre tekniske krav. Fordelar med tiltaket er at denne delen av bygningen på nytt kan nyttast til aktivitet og ikkje lengre stå tom. På denne måten vert det opna for ein ny sosial møteplass, i eit område det ikkje er andre tilgjengelege møtestader. Det er viktig med ulike aktivitetar og møtestader på ulike stader i kommunen, og ikkje berre sentralisering.

Kommunen vurderer at det kan gjevast fråvik frå gjeldande teknisk forskrift for energikrav når det gjeld golvkonstruksjon og ytterveggar. Dersom det seinare vert aktuelt å skifte ut vindauge og/eller ytterdører skal det vurderast på nytt om energikrava i teknisk forskrift kan oppfyllast heilt eller delvis.

#### **Vurdering etter naturmangfaldlova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

#### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring av delar av 1. etasje til restaurant i eksisterande bygning på gnr. 120 bnr. 19.