

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/535

133/1 - Skår - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå driftsbygning til næringsføremål

Vedlegg:

Vedlegg B
Vedlegg D
Vedlegg E
Vedlegg F
Vedlegg Q
133-1 kommuneplan 1-1000
133-1 kommuneplan 1-5000
133-1 ortofoto 1-1000
133-1 ortofoto 1-5000
133-1 temadata 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon i 10 år frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a) til bruksendring av del av driftsbygning, jf. kartvedlegg datert 19.09.2018, til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd på gnr. 133, bnr. 1, Skår, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3."

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 100/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon i 10 år frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a) til bruksendring av del av driftsbygning, jf. kartvedlegg datert 19.09.2018, til lagerhall

for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd på gnr. 133, bnr. 1, Skår, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3."

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 133, bnr. 1, Skår.

Tiltakshavar/eigar: Ole Jørgen Rønhovde.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring av del av driftsbygning til næringsføremål.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bruksendringa gjeld ein eksisterande bygning, der godkjent bruk ikkje i tilstrekkeleg grad dekkar det reelle behovet. Sjølv om dagens bruk er delvis endra er det ikkje noko som tyder på at bruken kjem i konflikt med dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet. Det vil òg vere enkelt å tilbakeføre/endre bruken av bygget ettersom bruksendringa ikkje medfører fysiske endringar.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett

tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til bruksendring av eksisterande bygning dersom det er nødvendig for å sikre at bygningen vert nytta.

Omsynet 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.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at dei ulike områda vert nytta i samsvar med vedtekne planar.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar kan få nytta eksisterande bygning til næringsverksemd som ikkje er knytt til garden sine ressursar.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at delar av landbrukseigedomen vert omdisponert og på denne måten fragmentert.

Rådmannen legg til grunn at mange har starta med anna næringsverksemd i samband med gardsdrift, og i mange tilfelle har den ikkje gardstilknytte næringa vorte størst. Ei problemstilling kan då vere om kommunen skal leggje til rette for at næringsverksemda framleis skal ha base på garden eller ikkje.

Rådmannen legg vidare til grunn at det i 2008 vart søkt om oppføring av ein stor driftsbygning på garden, som tilbygg til eksisterande driftsbygning. Planteikninga frå 2008 syner at bygningen var tenkt nytta til vedproduksjon med minisagbruk, vaskehall for reiskap og utstyr, vedlager/tørkeplass og reiskapslager.

I motteken dispensasjonssøknaden er det opplyst at delar av bygningen er tenkt nytta til lager for landbruksreiskap og ved, medan resten av bygningen er tenkt nytta til næringsverksemda til Rønhovde bygg og anlegg AS. På motteke planteikning står det at bygningen skal nyttast til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd.

Rådmannen kjenner til at bygningen òg har vore nytta til lagring av motoriserte køyrety og båtar, som ikkje høyrer til gardsdrifta eller næringsverksemda Rønhovde bygg og anlegg AS. Rådmannen legg til grunn at denne typen verksemd, som til dømes vinterlagring av bubilar og båtar, ikkje skal vere omfatta av bruksendringa, jf. motteken søknad.

Rådmannen vurderer at endra bruk av denne delen av bygningen til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd kan vere fornuftig bruk av bygningen i ein periode. Dersom det seinare vert aktuelt å starta opp gardstilknytt næring i bygningen, kan det søkjast om ny bruksendring i samsvar med arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at det difor vil vere ei betre løysing å gje mellombels dispensasjon til endra bruk av bygningen i ein avgrensa

periode. Dersom det ved slutten av perioden er aktuelt å vidareføre den endra bruken, må det søkjast om ny dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld ein eksisterande bygning, som det på eit seinare tidspunkt er mogeleg å tilbakeføre til driftsbygning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev mellombels dispensasjon til bruksendring av del av eksisterande driftsbygning til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd.