

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
068/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1632	19/17331

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon om bruksendring frå næring til bustad.

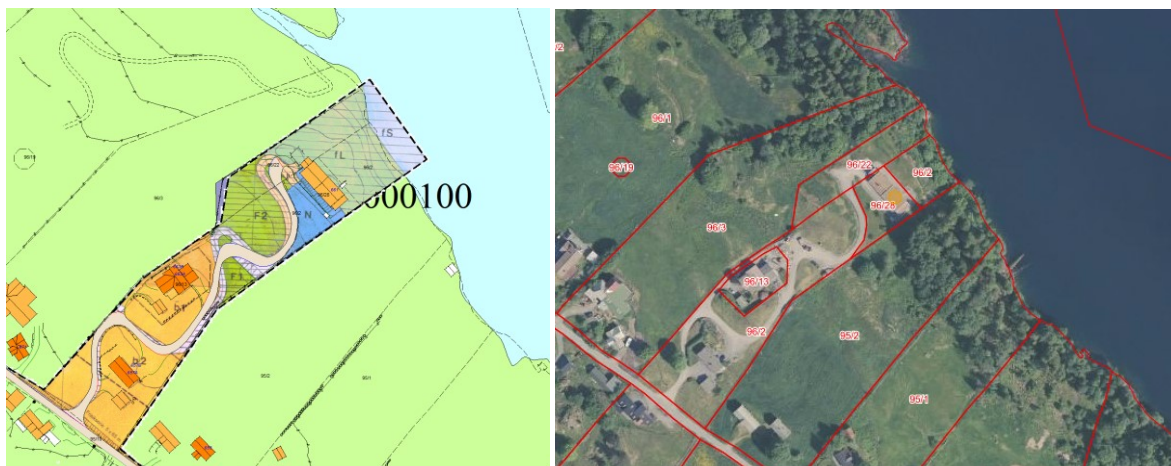
Det vert elles vist til søknad mottatt 17.10.2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 96/28 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Pletten – Bustad- og næringsareal for del 96/2, ID 12602002000100 er definert som næringsføremål.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Søknaden krev dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 1-8.



Utsnitt frå reguleringsplan Pletten – Bustad- og næringsareal for del 96/2 og Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 2019, og utnitt frå nordhordlandskart frå 2018.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål næring og friluftsområde i reguleringsplan og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 26.11.2019:

Vi viser til brev av 29.10.2019, dykkar ref. 19/1632, med uttalefrist 28.11.2019.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring frå næring- til bustadføremål. Den aktuelle eigedomen er regulert til næring i den eldre reguleringsplanen for Pletten bustad- og næringsareal av 2002.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller reglane det vert søkt om dispensasjon frå, vert vesentleg sette til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ein dispensasjon endrar ikkje ein plan, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet den konkrete søknaden gjeld. Varige avvik frå planar skal i utgangspunktet skje som planendring og ikkje gjennom dispensasjon, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-08) s.242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Dersom kommunen vurderer at bruksendringa til ikkje å gå ut over hovudrammene for gjeldande reguleringsplan, eller at ho ikkje vil ha uheldige verknader for viktige omsyn i planlegginga etter lova, kan ein eventuelt søke om endring av plan med forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14.

Fylkesmannen vurderer at det er fleire konkrete planomsyn som vert råka av dispensasjonen.

Eigedomen med eksisterande bygg ligg i 100-metersbeltet til sjø. Her er det forbod mot nye tiltak, og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Regjeringa ønskjer ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonssaker i strandsona, jf. Ot.prp.nr.32 /2007-08) s.243. Nye tiltak i strandsona, vil som hovudregel krevje utarbeiding av arealplan.

Det er uheldig at det vert søkt om bruksendring til bustad i eit område der ein skal unngå meir privatisering. Eit bustadhus vil ha ei privat sone (innmark), i motsetnad til eit næringsbygg, som vil kunne få konsekvensar for tilkomst for ålmenta etter friluftsløva. Ei bruksendring vil gjere området mindre attraktivt å opphalde seg i. Bustadene elles på Sletten ligg langs Slettevegen og er i liten grad trekt ned mot sjø. Både landskapsomsyn og ålmenn ferdsle i strandsona tilseier at eit bustadhus burde ha vore trekt lenger unna strandlina.

Eventuell tilrettelegging av nye næringseigedomar i strandsona vil vere konfliktfulle. Fylkesmannen ser ikkje bort i frå at det kan verte meir attraktivt med ein næringseigedom på Pletten i framtida.

Ein dispensasjon i denne saka vil kunne tenkast å skape presedens for seinare søknader om bruksendring av næringsbygg i strandsona, og såleis på sikt uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen vurderer at det vil vere uheldig å gjere om gbnr. 96/28 til ein bustadeigedom.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring på gbnr. 96/28 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Nabovarsling

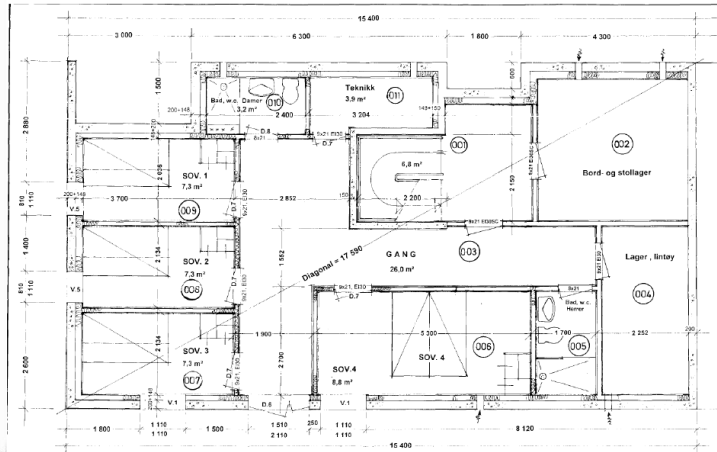
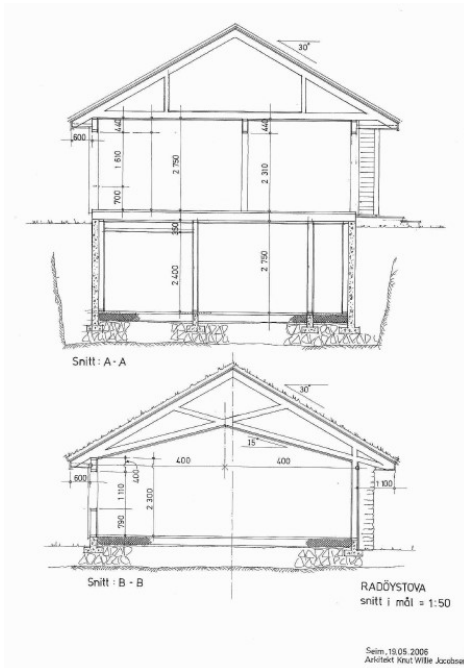
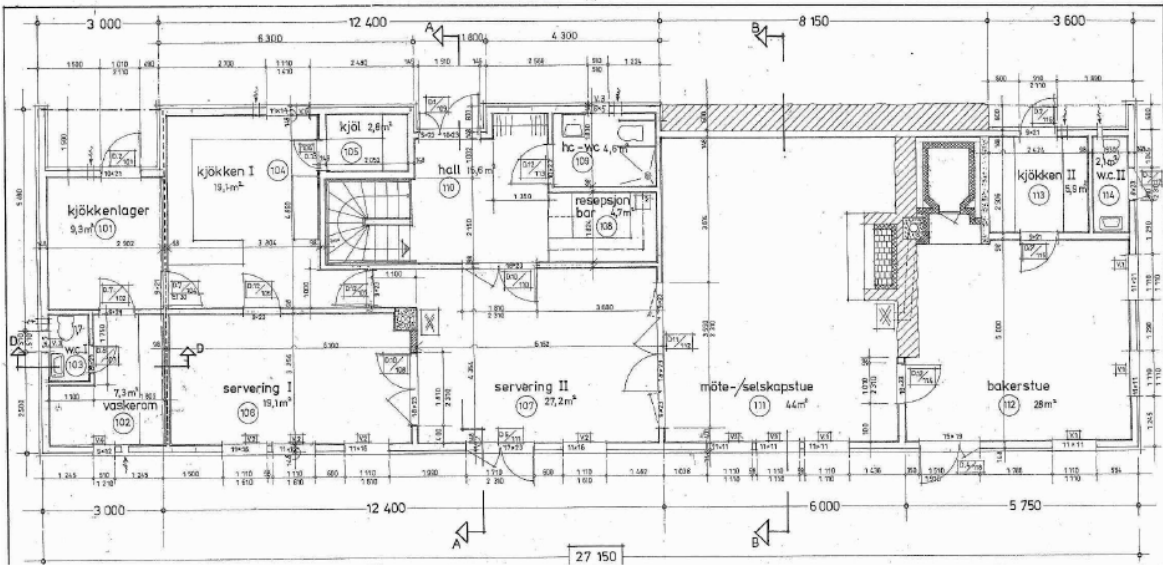
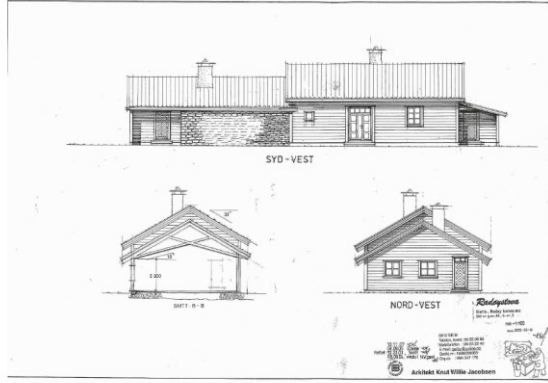
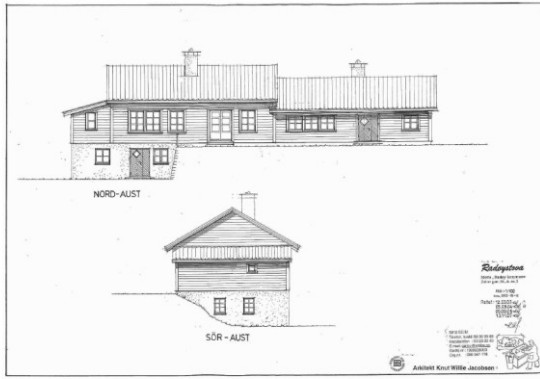
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering







Lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan og reguleringsplan.

Vidare følger det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, 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 forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl § 19-1.

Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at bruksendring frå næring til bustad ikkje er i samsvar med arealføremål. Tiltaket ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Arealføremål friluftsområde

Omsyna bak arealføremålet næringsområde er å sikre område til næring som gjer ein forutsigbarhet knytt til utnytting og bruk av eit bestemt areal innafor eit avgrensa område.

Omsyna bak friluftsområde er sikre tilgjenge og bruk for ålmenta, samt areal til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv til ålmenta. Friluftsområde skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde. Det kan berre etablerast enkle tiltak som legg til rette for ålmenta sin bruk av området. Det er difor ikkje tillate med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ålmenn ferdsle.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til å bruke endring frå næring til bustad. Det vert vist til at eigedomen i dag er ein næringseigedom som ligg i strandsona, og at tilrettelegging for nye

næringseigedomar i strandsona vil vere konfliktfulle. Vidare vert det vist til at det er uheldig at det vert søkt om bruksendring i eit område ein skal unngå meir privatisering. Ein bruksendring vil ha konsekvensar for bruken til ålmenta då det som bustadhus vil ha ei meir privat sone, mykje i form av tilkomst for ålmenta.

Fylkesmannen ønskjer å halde moglegheitene for næring på Pletten open for framtida, og rår difor frå at det vert gjeve dispensasjon. Rådmannen er samd med Fylkesmannen at det i eit planfagleg perspektiv er naudsynt og sikre næringseigedomar rundt om i kommunen. Ein endring av bruk bør dermed som utgangspunkt skje gjennom ein planprosess som i ei anna grad vurderer arealbruken både på staden og i eit større perspektiv.

Søknaden er grunngjeven med at det ikkje er praktisk mogleg å komme seg ned til strandsona i frå eigedomen, og at byggeforbodet i denne samanheng er av praktisk betydning.

Sjølv om det ikkje vert endring i bygningsmasse på eigedomen, vil eigedomen få ein annan bruk. Denne bruken er av privatiserande karakter, og går difor i mot omsyna for både byggeforbodet i strandsona og friluftsføremålet.

Både omsyna for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser vil bli råka ved ein dispensasjon.

Dersom kommunen opnar for bruksendring frå næring til bustad gjennom dispensasjon vil dette skape uheldig presedensverknad.

Det vert vidare vist til at Fylkesmannen rår i frå tiltaka og at det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak arealføremål friluftsområde og næringsområde, samt byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for bruksendring frå næring til bustad.

Når omsyna er satt til side er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon oppfylt. Det er dermed ikkje grunn til å ta stilling til om fordelane er klart større enn ulempene etter en samla vurdering.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss høringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 17.10.2019. Søknaden er handsama 11.12.2019. Sakshandsamingstida har vore 7 veker og 6 dagar inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8, 11-6 og 12-4 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til bruksendring frå næring til bustad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 068/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Utvalet ser at det vanskeleg kan gjevast dispensasjon. Utvalet er av den oppfatning at ei bruksendring må skje gjennom ei privat planendring.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8, 11-6 og 12-4 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til bruksendring frå næring til bustad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - dispensasjon for bruksendring frå næring til bustadføremål - uttale

Radøy - Gbnr. 96 28 - Pletten - Dispensasjon for bruksendring frå næring- til bustadføremål

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - Oversending av søknad for uttale

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - planteikningar og bilete

Planteikning

Reguleringsplan fasadebilete

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - søknad om dispensasjon i samband med mogleg tiltak

Dispensasjon

Nabovarsel kvitteringsliste gbnr 96,28 Radøy