

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.06.2016
044/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.06.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/668	16/7271

Byggesak gbnr 19/5 Risnes/Gamle Risnes skule - bruksendring til bustadføremål og bygningsmessige endringar - dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav

Saksopplysingar: **Heimelshavar**

Søkjer er Arkoconsult AS på vegne av heimelshavar.

Tiltak

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav, for bruksendring til bustadføremål for to bueiningar, tilbygg og fasadeendring.

Saka er ein legaliseringssak då tiltaka i all hovudsak er utført.

Sakshistorikk

Det er i sak 043/2012 av 25.04.2012 (arkivsak 12/781) gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplan. Løyvet er gått ut på dato etter treåresfristen i plan- og bygningslova § 21-9.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon frå arealføremål:

Det har ved tidlegare høve vore søkt om dispensasjon frå arealformålet som er gjeldande for eigedomen. Dispensasjon vart gjeve den 25.04.2012. Det fylgjer ikkje av vedtaket når dette fell bort dersom tiltaket ikkje blir sett i verk, men vanleg praksis er 3 år frå vedtaksdato. Det har dessverre vore ein del problem undervegs som har ført til at byggesøknad ikkje har vorte sendt in. Derfor har dispensasjonssøknaden gått ut og det må i samband med byggesøknad søkast på nytt. Argumentasjonen blir likevel mykje den same som tidlegare, då det ikkje har skjedd endringar i dei faktiske tilhøva som skulle tilseie ei anna vurdering enn sist. Viser derfor til saksnr. 043/12.

Eksisterande bygg og parkering på terreng ligg innanfor område for «andre typer bygningar og anlegg», medan deler av uteareal og terrasse blir liggande i LNF-område. Ut i frå tidlegare gjeve dispensasjon er det noko uklårt kva formål det eigentleg vart gjeve dispensasjon frå.

Når det gjeld formålet «andre typer bygg og anlegg» er kommuneplanen sine føresegner taus, med unnatak av naust og småbåthamn. Då området her ikkje er avsett til nokon av delane, kan det synast uklårt kva type bygningar som fell inn under dette formålet. Område for bustadbygging er likevel eit eige formål under bygg og anlegg, og det kan dermed synast som om «andre typer bygg og anlegg» dermed er ein slags samlepost for det som ikkje er spesifikt nemnd. Ut over dette er det noko vanskeleg å legge til grunn eit konkret formål for eigedomen, når formålet varierer frå stad til stad innan same kategori.

Eigedomen ligg omkransa av store LNF-område og spreidde bustader. Den er heller ikkje avsett til offentlege formål. Såleis vil bustader vere naturleg på eigedomen og passe fint inn i området.

I tilfellet her skal underetasjen heller ikkje endrast på, og bruken blir tilsvarande den som har vore der tidlegare. Eksisterande skuleplass med tilhøyrande anlegg skal også behaldast. Såleis er ikkje bygget eit reint bustadbygg sjølv etter bruksendringa.

Når det gjeld den delen av eigedomen som er avsett til LNF-formål er dette i stor grad uteoppholdsareal og deler av terrasse. Inngrepa som her skal gjerast i terreng er minimale. Eigedomen er frå før ikkje eigna til gardsdrift og tiltaket vil ikkje medføre nedbygging av dyrka jord. Den er heller ikkje nytta til friluftsliv ut over det som måtte vere av leik og rekreasjon i samband med nytting av kjellarlokalet. Tiltaket medfører ikkje større hindringar for ålmenta enn det som måtte vere frå før på eigedomen.

Fordelen er her at tiltakshavar får nytte eigedomen på ein måte som er gunstig og økonomisk mogleg for han. Det er tidlegare gjeve dispensasjon frå formålet og tiltakshavar har såleis innstilt seg på dette. Vidare er det positivt for bygda å skape moglegheiter for tilflytting utan nedbygging av LNF område, då tiltaket her krev minimale endringar i eksisterande tilstand.

Basert på argumentasjonen ovanfor finn vi at omsyna bak arealformålet, ikkje blir "*vesentlig tilsidesatt*" her. Vi ser heller ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Vi finn at fordelane er "*klart større*" enn ulempene.

Grunngjeving for dispensasjon frå plankrav:

Plankravet skal sikre at bruk av areal, bygg og utbygging av eigedomar blir vurdert grundig, heilskapleg og overordna. Omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er viktige og blir betre ivareteke gjennom ein slik planprosess.

I denne saka vil ein plan ikkje føre til eit betre avgjerslegrunnlag. Dette er ikkje eit omfattande tiltak. Ser ein tiltaket opp mot tidlegare bruk av eigedomen, som var skule, så går ein her frå det meir til det mindre. Sjølv om skulen ikkje har vore i drift på lang tid er det likevel eit bygg det har vore ein del aktivitet i. Bygget har blant anna vore nytta til både bustad og møtelokale i dei seinare åra.

Bygget står der frå før og skal ikkje utvidast med unntak av tilføyning av terrassar. Det skal heller ikkje oppførast nye bygg på eigedomen. Infrastrukturen eksisterer i området frå før. Eksisterande bygg er kopla til offentleg vassleidning og offentleg veg går like fram til eigedomen. Det vil verke mot si hensikt om ein no skal krevje full reguleringsplan for å få bruksendre eksisterande bygg. Dette vil vere meir tidkrevjande og dyrt enn tiltaket sitt omfang rettferdiggjjer.

I tillegg får naboane underretning om heile tiltaket gjennom nabovarsling. Gjennom nabomerknader får dei moglegheit til å uttale seg om tiltaket. Omsynet til offentlegheit blir såleis ikkje heilt tilsidesett.

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782



Av fordelar må nemnast at tiltakshavar får utnytte eigendomen i tråd med si eigarinteresse. Eigar kjøpte den gamle skulen av kommunen, med den føresetnad å gjere den om til bustader. I tillegg får ein ei meir hensiktsmessig bruk av eit eldre bygg, som medfører at dette også blir sett i vesentleg betre stand enn om tidlegare bruk skal halde fram.

Det må til slutt nemnast at det er svært vanleg å ha unntak frå det generelle plankravet for diverse tiltak på bebygd eigedom. Dette gjeld likevel ikkje område for «andre typer bygningar eller anlegg», som ikkje er nemnd i kommunepanen sine føresegner med unntak av naust og småbåthamn. Det må likevel seiast at dette er eit tilfelle der krav om reguleringsplan ikkje gjjer seg gjeldande i like stor grad som meir omfattande utbyggingsprosjekt i ubebygde område.

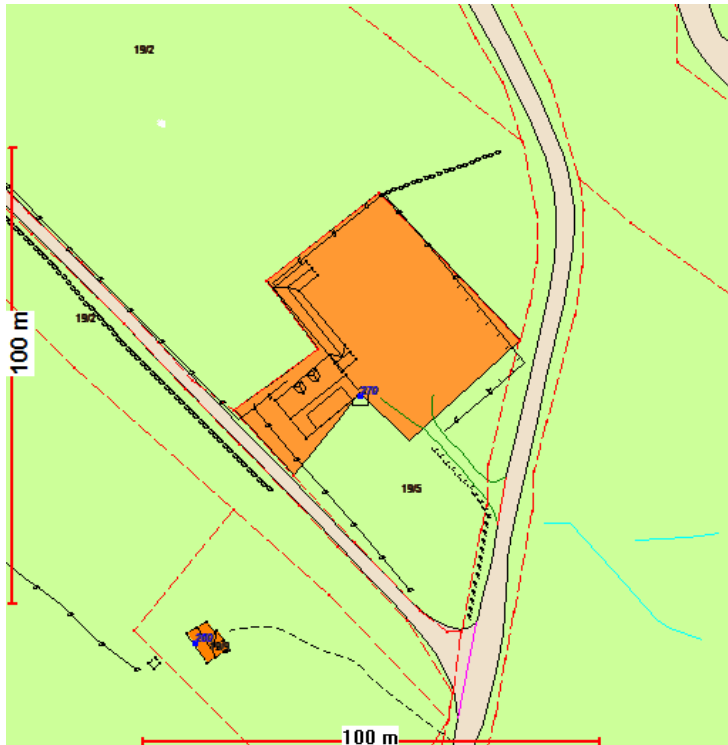
Basert på argumentasjonen ovanfor finn vi at omsyna bak plankravet, ikkje blir *"vesentlig tilsidesatt"* her. Vi ser heller ingen nemneverdige ulemper med tiltaket. Vi finn at fordelane er *"klart større"* enn ulempene.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.04.16.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy dels er definert som område for Andre typer bygninger og anlegg og dels som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF).



Utsnitt kommuneplan Radøy kommune

Bygningsstatus

Risnes skule vart påbyrja i 1940 og ferdigstilt i løpet av krigsåra.

Bygningen har bygningskode 612 bornehage i matrikkelen. Det har aldri tidlegare vore søkt om bruksendring frå skule til bornehage, så rådmannen legg til grunn at lovleg, etablert bruk er skule og at registrert bygningskode skuldast ein matrikeloppdatering som er gjort med grunnlag i faktisk og ikkje i lovleg bruk.

I underetasjen av bygningen er eksisterande gymsal, kjøkken mm. som er disponert av Risnes Grendalag. Det ligg føre skriftlig avtale mellom grendalaget og huseigar. Lokalet vert nytta i samband med møte/arrangement. Det er ikkje søkt om bygningsmessige endringar i underetasjen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på staden.

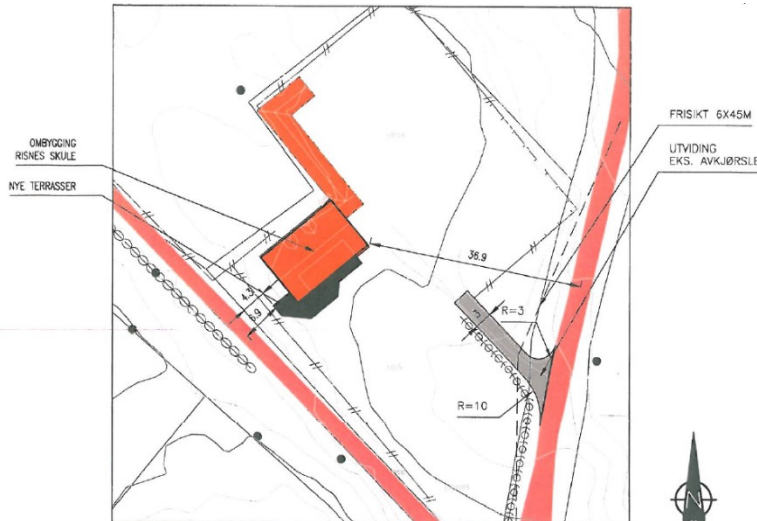
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 11.02.2016.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 21.04.2015:



Avstand til nabogrensa er meir enn 4 meter.

Avstand fylkesveg

Det ligg føre dispensasjon frå Statens vegvesen for avstand fylkesveg i vedtak av 29.03.16. Dispensasjonen gjeld bygning m/terrasse og for ein minste avstand til senterline fylkesveg på 37 meter:

Med heimel i veglova §§ 29 og 30 gir Statens vegvesen dispensasjon frå byggegrensa langs Fv. 409 for fasadeendring og oppføring av terrassar på gnr. 19 bnr. 5 i Radøy kommune.

Vilkår for dispensasjonen:

Statens vegvesen har etter ei samla vurdering funne å kunne gi dispensasjon frå byggegrensa på fylgjande vilkår:

1. Løyve gjeld i høve til føremål som kjem fram av søknaden.
2. Minste avstand frå bygning (medrekna takutspring / terrasse) til senterline køyreveg/ev. gang- og sykkelveg må vere minst 37 meter.
3. Dispensasjonen fell bort dersom byggjearbeidet ikkje er starta innan 3 år frå d.d.
4. Det er ikkje grunnlag for krav mot Statens vegvesen på grunn av skade eller ulempe som følgje av at bygningsdelane ligg innanfor byggegrensa, med mindre det kan påvisast aktløyse frå Statens vegvesen si side.
5. Dersom tiltaket oppførast i strid med vilkåra i denne dispensasjonen, kan tiltaket krevjast fjerna med heimel i veglova si § 36 utan kostnader for Statens vegvesen.
6. Det er eit vilkår for dispensasjonen at det blir gitt naudsynt godkjenning frå kommunen

Avstand kommunal veg

Det ligg føre dispensasjon frå kommunal vegstyresmakt for avstand kommunal veg i vedtak av

01.06.16. Dispensasjonen gjeld for bygning m/terrasse og ein minste avstand til senterline kommunal veg på 6,9 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er knytt til offentleg vassverk.

Eigedomen har privat avløp i form av 7 m³ septiktank knytt til fellesledning til sjø. Etablering av avlaupsanlegget skjedde i 2003 når Radøy kommune var eigar av bygningen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre førehandstilsegn frå Statens vegvesen datert 29.03.2016 for utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Eigedomen har parkering på eiga grunn.

LOVGRUNNLAG:

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan 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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt 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 ein 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, 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.

Plankrav følgjer av kommuneplanen pkt. 2.1:

Areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde føremål.

VURDERING:

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering ikkje i tråd med arealføremål LNF og tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål.

Andre typer bebyggelse og anlegg er eit underformål av Bebyggelse og anlegg, på lik linje med Bustadbebyggelse, og ein normal tolking tilseier difor at bustad ligg utanfor føremålet Andre typer bebyggelse og anlegg. Søkjer har lagt til grunn at tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål Andre typer bebyggelse og anlegg, og rådmannen er samd i denne vurderinga.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Dispensasjon frå arealføremål Andre bebyggelse og anlegg og LNF

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.

Føremålet Andre typer bebyggelse og anlegg er ikkje omtalt i føresegna til kommuneplanen og det er difor vanskeleg å fastslå omsynet bak føremålet. Risnes skule var nedlagt når kommuneplanen vart vedteke, og er naturleg å leggje til grunn at val av arealføremål er gjort av omsyn til å opne for fleire ulike typer bruk.

Eigedomen har to arealføremål som har ein unaturleg avgrensing både i høve eksisterande bygning og i høve eigedomsgrensene. Området som er avsett til LNF ligg mellom bygningen og fylkesvegen og er ikkje eigna til landbruksdrift eller friluftsliv. Området fremstår som uteoppfallsareal for eigedomen. Tilkomstveg til eigedomen går over området.



Ortofoto 2011

Når det gjeld arealføremålet Andre typer bebyggelse og anlegg legg rådmannen til grunn at intensjonen bak val av arealføremål var å leggje til rette for annan bruk av bygningen enn skule. Det synast lite sannsynlig at intensjonen har vore å avgrense mot bustadføremål.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og Andre typer bebyggelse og anlegg ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dispensasjonen ikkje har vesentlege negative konsekvensar for miljø og samfunn. Tvert i mot er det positivt samfunnsøkonomisk at eksisterande bygg får ein tenleg bruk og vert halde ved like.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål som omsøkt er oppfylt.

Dispensasjon frå plankrav

Omsynet bak plankravet er heilskapleg planlegging for å oppnå god arealbruk, medverknad og interesseavveging.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Eigedomen har i hovudsak arealføremål byggeområde og infrastruktur er løyst. Den faktiske bruken av bygningen vert ikkje endra. Ein planprosess ville etter rådmannen sin vurdering ikkje gitt betre grunnlag for vurdering av arealbruk eller breiare medverknad.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at dispensasjon frå plankrav ikkje har vesentlege negative konsekvensar for miljø og samfunn. Tvert i mot er det positivt samfunnsøkonomisk at eksisterande bygg får ein tenleg bruk og vert halde ved like.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse ikkje tilstrekkeleg. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav som omsøkt er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode 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 07.04.16. Søknaden er handsama 15.06.16. Sakshandsamingstida har vore 10 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav for bruksendring av Risnes skule til bustadføremål for to bueiningar, tilbygg og fasadeendring (terrasse) som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 030/2016

PLT - handsaming:

Saka ikkje handsama, utsett til neste møte.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 044/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav for bruksendring av Risnes skule til bustadføreemål for to bueiningar, tilbygg og fasadeendring (terrasse) som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - tek 10 og kommuneplan

Situasjonsplan

Teikningar

Førehandstilsegn utvida bruk av avkjørsle

Kloakksanering

Byggesak Gbnr 195 Risnes - Gamle Risnes skule - bruksendring - dispensasjon (1)