

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	17/1513	17/10409

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon i 3 år frå arealformål Næring - industri/lager (rpkode 1340/1350) i gjeldane reguleringsplan til arealformål Tenesteyting (rpkode 1160)

Dispensasjonen skal leggje til rette for søknad om mellombels bruksendring av kurslokale i eksisterande næringsbygg til lokale som skal nyttast som eit treningslokale.

Søkjjar har opplyst at treningslokalet skal nyttast som treningslokale for ein lokal klubb og at det skal vere inntil 20 medlemmer som trener det samstundes.

Tiltaket medfører fasadeendring av bygget, det vert sett inn ny dør på nordsida. Denne delen av eigedomen vert fysisk åtskilt med eigen inngjerding, eigen innkøyring og eigen inngang.

Bruksendringa gjeld ein mindre del av 1. etg. Arealet som skal bruksendrast er i dag eit kurslokale med tilhøyrande garderobe, dusj og toalett.

Grunngjeving

Grunngjeving for søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon knytt til bruksendring av del gnr. 74, bnr. 39, Radøyvegen 715

Vi søker med dette om midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan Olsvollstranda næringsområde, planid.: 12502014000600 for deler av industribygningen på gnr. 74 bnr. 39, Radøyvegen 715.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er områdeplan for Olsvollstranda næringsområde, godkjent 2014.

Eiendommen ligger i et område regulert for næring (industri, lagerbygg). Tiltaket er i konflikt med eksisterende planformål næring (industri, lagerbygg) og krever således dispensasjon fra gjeldende arealformål.

Tiltak.

Tiltaket består av bruksendring av en mindre del av bygningen fra kurslokale til treningslokale. Tiltaket medfører en mindre fasadeendring i forbindelse med ny inngang og kun mindre innvendige tilpasninger og justeringer til ny bruk og nye behov. Treningslokalet skal brukes av en lokal klubb og det skal være inntil 20 medlemmer som trener der samtidig.

Midlertidig dispensasjon

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldene reguleringsplan for bruksendring fra næringsformål (industri/lager) til formål service/tjenesteyting for å ta i bruk kurslokale til treningslokale. Dispensasjonen søkes for en periode på 3 år.

Søknad om midlertidig dispensasjon

I Pbl. § 19-2 1. ledd fremgår følgende «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Videre fremgår det av pbl. § 19-2 2.ledd følgende: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I denne saken mener vi det er mange gode grunner som taler for å kunne gi en dispensasjon for å kunne ta i bruk en liten del av bygget til treningslokale ettersom dette vil være en hensiktsmessig bruk av lokalene da disse er godt egnet til formålet. Dette gjelder både tilgjengelighet, beliggenhet, områdets utvikling, parkering, adkomst og lokalets art. Arealet som skal benyttes har allerede i dag garderobe, dusj og toalettfasiliteter.

Olsvollstranda Industriområde fremstår ikke direkte som noe egenartet industriområde, aktiviteten i området varierer med både industribedrifter, servicebedrifter og lagervirksomhet.

Vi har nylig kjøpt Radøyvegen 715 som tidligere var Nordhordland Industriservice sitt bygg, og på sikt ønsker vi å få gjort om dette bygget til en næringspark. Dette krever en større prosess, men vi ønsker å få oppstart i treningslokalet så snart som det er mulig å få til.

Treningslokalet vil bli fysisk adskilt fra resten av eiendommen med egen inngjerding, egen innkjøring og egen inngang. Det er rikelig areal til å opparbeide parkeringsplasser og antall parkeringsplasser vil bli tilpasset de krav som finnes i reguleringsplan/kommuneplan.

Ved etablering av egen inngang vil dette lokalet bli fysisk adskilt fra resten bygningen.

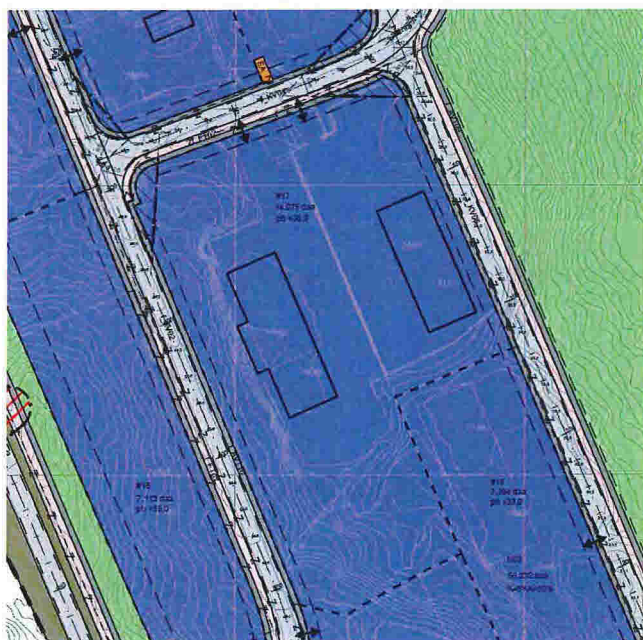
Treningslokale skal nyttes av en «klubb» og vil således være begrenset bruk, lokalet vil bli tilrettelagt slik det kan nyttes av inntil 20 medlemmer om gangen. Trening vil foregå på ettermiddag og kveldstid og området vil således ikke bli belastet med mer trafikk på dagtid.

Det er vår vurdering at en midlertidig dispensasjon ikke vil føre til at hensynet bak lovens formålsbestemmelse og formålet med gjeldene plan vil bli vesentlig tilsidesatt. Området har i dag en noe variert bruk, og etablering og bruk av et treningslokale vil ikke endre dette i noe særlig grad. Arealet som skal nyttes vil være adskilt fra resten av bygget og industriområdet med egen innkjøring, inngjerding og egen inngang. Det vil således ikke være konflikt mellom bruken av treningslokalet og resten av industri/lagerområde på Olsvollstranda.

På grunnlag i denne redegjørelsen, ber vi kommunen vurdere vår søknad om midlertidig dispensasjon for bruksendring av denne delen av bygningen.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde, planid. 12602014000600, er definert som område for næring.



Utsnitt av reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde

Reguleringsføresegna pkt. 3.2:

I område avsett til næring, N01 – N04, er industribygg, lagerbygg, tilkomstvegar og parkering

knytt til desse tillate.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan

Reguleringsføresegna pkt. 2.3.5:

Nye interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkøyrse til det aktuelle føresegnsområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegnsområdet.

Bygningsstatus

Det ligg føre løyve frå Bygningsrådet av 06.11.1984 for oppføring av industribygg med grunnflate 640 m² og 2 etg. med bruksareal 213 m². Kommunen har ikkje funne ferdigattest på industribygget i sitt arkiv.

Det ligg føre løyve frå Radøy kommune, datert 22.01.1992 for tilbygg , uisolert lager på 30 m². Kommunen har ikkje funne ferdigattest på industribygget i sitt arkiv.

Det ligg føre løyve frå Radøy kommune, datert 26.05.1998 for oppføring av tilbygg (verkstad, toalett, materialrom) på 320 m². Tilbygget har mellombels bruksløyve datert 22.01.1999.

Utale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, og Teknisk drift i Radøy kommune (kommunal vegstyresmakt) den 03.08.2017.

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 10.08.2017:

Eigedomen er del av eit større industriområde. Reguleringsplan for område legg mellom anna

til rette for at etablert kryss mellom kommunal veg og fv. 565 skal flyttast lenger sørover og

utbetrast. Slik vi tolkar føresegnene til planen er omsøkte eigedom ikkje omfatta av

rekkefølgekravet som skal realisere nytt kryss. Eigedomen har elles tilkomst frå kommunal

veg.

Det er søkt om mindre endringar og justeringar for deler av eit eksisterande kurslokale.

Lokalet skal nyttast som treningscenter for inntil 20 medlemmer. Løyvet er mellombels og skal gjelde for inntil tre år. Tiltakshavar vurderer at området ikkje vert belasta med meir trafikk enn det som tilfellet i dag.

Etter ei samla vurdering har ikkje Statens vegvesen ikkje vesentlege merknader til søknaden

slik den ligg føre.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen og tiltak er vist i situasjonsplan datert 12.07.2017. Tiltaket gjeld eit eksisterande bygg og det er ikkje søkt om andre bygningsmessige endringar enn fasadeendring (innsetting av dør).

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1. Tiltaket er knytt til offentleg vassverk.

Eigedomen er sikra loveleg avløpsordning i samsvar med pbl. § 27-2. Tiltaket er knytt offentleg avløpsordning.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

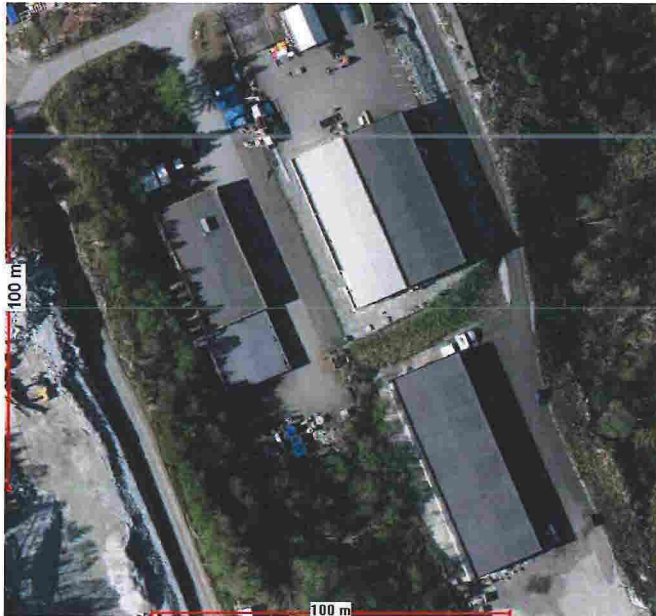
Avkøyrslø til offentlig følger av reguleringsplanen. Avkøyrslø og parkering er vist i situasjonsplan datert 12.07.2017. Kommunen føreset at avkøyrslø er plassert i tråd med reguleringsplan.

Søkjar opplyser at treningslokalet vert fysisk åtskilt frå resten av eigedon med eigen inngjerding, eiga innkøyring og eiga inngang. Det er vist parkeringsareal og det er opplyst at tal parkeringsplassar vert tilpass dei krav som følgjer av reguleringsplan/kommuneplan.

Parkeringskrav etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.7.2 vil vere minimum 1 plass

per 30m² BRA.

Foto



Ortofoto 2015

LOVGRUNNLAG:

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

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.

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet Næring – industri/lager, jf. reguleringsføresegna pkt. 3.2 og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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

Omsynet bak arealføremålet Næring – industri/lager er å sikre areal for tyngre og plasskrevjande verksemder. Olsvollstranda er det største området i Radøy kommune er tilrettelagt for denne type verksemder. Her ligg også arealreserver for framtidig utviding.

Tung og plasskrevjande industri kan vere konfliktfylt i høve anna bruk av området. Det er difor viktig at kommunen gjennom dispensasjonar ikkje opnar for ei bruk av området som i neste omgang vil hindre etablering av ny industri. Ein permanent dispensasjon i denne saka ville difor vore uheldig. Som ein mellombels dispensasjon, i ein periode der bruken av industriområdet er prega av ulike typar verksemd og noe usikkerheit i høve framtidig tenleg bruk, har ikkje den same inngripande verknaden i høve arealføremålet. Rådmannen har her lagt vekt på at 3 år er ei relativ kort periode. Det vil vere tenleg å vurdere bruken av heile området i ei ny storkommune, og ein dispensasjon som går ut i 2020 vil ikkje hindre ei slik prosess.

Det er difor rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet Næring – industri/lager vert sett til side av ei dispensasjon i saka, men ikkje vesentleg.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dispensasjonen er mellombels, at det vert drift i eit eksisterande bygg og samfunnsnyttan av tiltaket.

Ein negativ side ved ein dispensasjon vil vere moglege presedensverknader. Olsvollstranda er regulert til industri, men aktørane i område har så langt meldt at interessa for området som industriområde har vore låg. Området er i dag prega av lagerverksemd, og nokre verksemder som grenser mot tenesteyting. Den geografiske plasseringa og tilkomsttilhøva, spesielt begrensningane på Alversundbrua, kan vere viktige faktorar. Den føreståande kommunesamanslåinga kan også endre føresetnadene for området. Om utviklinga fortsetter i same retning bør kommunen i samarbeid med aktørane i området sjå på ei omregulering. Det er ikkje ynskjeleg at området endrar karakter frå industri/lager til publikumsretta verksemder (tenesteyting) gjennom einskilde dispensasjonar. Publikumsretta verksemd krev andre kvalitetar i området enn det som er naudsynt i eit reint industriområde.

Avgjerande i denne saka har såleis vore at søknaden gjeld for eit svært avgrensa tidsrom og at det kan nyttast eit eksisterande bygg utan stor og kostnadskrevjande ombyggingar. Rådmannen vekter

her omsynet til bruk i strid med plan mot omsynet til å halde eksisterande bygningar i drift i ein periode fram til tenleg, framtidig bruk av området er avklart. Rådmannen si vurdering ville vore annleis om det hadde vore søkt om ein permanent dispensasjon eller dispensasjon for oppføring av eit nybygg i strid med plan.

Rådmannen vil også presisere at det er ei «tålegrense» for kor langt frå opphavleg planføremål området som heilskap kan gå før det må setjast krav om omregulering. Også i denne samanheng er det avgjerande for rådmannen si vurdering at eksisterande bygg kan nyttast utan store bygningsmessige endringar. Vurderinga ville vore annleis om bygningen sin godkjente bruk eller tekniske stand medførte trong for store bygningsmessige endringar/oppgraderingar. Om ein i framtidige saker kjem i ei situasjon der område som sådan går i retning av å endre karakter vil også «tålegrensa» verte overskriden og resultat kan verte annleis uavhengig av resultatet i denne saka.

Rådmannen har også lagt vekt på at bruken av lokalet som treningslokale for ei klubb ikkje ligg langt i frå den tidlegare bruken av lokalet som kurslokale for ei verna bedrift. Dei faktiske konsekvensane vert såleis lite inngripande. Vurderinga ville vore annleis om bruken hadde vore endra til eit føremål som låg lengre i frå både reguleringsføremålet og tidlegare godkjent bruk som til dømes bustad, barnehage eller detaljhandel. Det må også leggjast til grunn at vurderinga hadde vore annleis om det hadde vore søkt om eit treningssenter i rein kommersiell drift.

Å leggje til rette for treningslokale for ei lokal klubb har etter rådmannen si vurdering også ei samfunnsnytt, mellom anna i høve folkehelse.

Rådmannen vil også peike på at det er god infrastruktur i denne delen av industriområde. Trafikktryggleiken vert godt teke i vare internt på eigedommen ved at treningslokalet får eiga inngang og inngjerda uteområde. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen sikrar opparbeiding av fortau langs eigedommen og etablering av frisiktliner.

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 14.07.2017. Søknaden er handsama 13.09.17. Sakshandsamingstida har vore 9 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til arealføremål tenesteyting for omsøkte del av industribygget på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld i 3 år frå vedtaksdato.
2. Den del av bygningen som skal nyttast som treningslokale med tilhøyrande uteområde skal vere fysisk åtskild frå resten av eigedommen med gjerde og ha eiga inngang.

3. Det skal leggjast til rette for parkering i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 042/2017

PLT - handsaming:

Leif Taule (SP) meiner det kan vera behov for å gjera nødvendige justeringar i reguleringsplanen for Olsvollstranda. Han ønskjer større fleksibilitet i planen for å kunna opna også for publikumsretta tenester i området.

Rådmann Jarle Landås sa at han til neste møte vil leggja fram ei oversikt over kva som er moglegheiter og avgrensingar i reguleringsplanen, og sjå på moglege tiltak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til arealføremål tenesteyting for omsøkte del av industribygget på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld i 3 år frå vedtaksdato.
2. Den del av bygningen som skal nyttast som treningslokale med tilhøyrande uteområde skal vera fysisk åtskild frå resten av eigedomen med gjerde og ha eigen inngang.
3. Det skal leggjast til rette for parkering i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan - uttale

17_120738-2Uttale - Dispensasjon frå plan - Fv. 565 - Bruksendring - Gnr. 74 bnr. 39 Olsvollstranda - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

1+SV+_120493.pdf

1+SV+_120494.pdf

1+SV+_120495.pdf