

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
006/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2868	19/234

Byggesak - GBNR 89/5, Kvamme - Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplanen og løyve til delvis bruksendring av løe til verksted

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Isource AS v/Bent Pettersen, representert ved ansvarleg søkar Delta Boligprosjektering AS, har søkt om løyve til delvis bruksendring av løe på gbnr 89/5 i Radøy kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d. Bruksendringa skal legge til rette for bruk som kontor og verkstad i deler av løa.

Saka omfattar vidare søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Søknaden er journalført motteke 17.12.2018, supplert med dokumentasjon for nabovarsling innsendt ved epost journalført motteke 22.01.2019.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Landbrukssjefen ved høyringsbrev datert 28.12.2018. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Bruksendring er ikkje eit landbrukstiltak og krev difor dispensasjon som omsøkt.

Bruksendring er vidare eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 med krav til bruk av ansvarleg føretak.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealplanen må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart*» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjonssøknaden er i vedlegg til søknaden grunngitt slik:

«Tiltakshaver ønsker å benytte deler av eksisterende løe til prototypeverksted samt kontor, garderobe, toalett/dusj og en liten kjøkkenkrok. Løen ligger i område som er regulert til LNF formål og det må derfor søkes om dispensasjon fra arealformål.

Det søkes derfor om dispensasjon fra LNF formål for å bruke deler av løe til annen næring. Selskapet Isorce As skal drive med følgende næring [...]:

Forskning, utvikling og kommersialisering av ny teknologi. Utvikling av produkter og prototyper. I tillegg kan selskapet ha noe virksomhet innen handel, konsulentvirksomhet og investeringer. Selskapet kan starte nye selskaper basert på utviklet teknologi.

[...]

Vi mener at ved å tillate bruksendring av deler av bygning ikke vil tilsidesette de hensyn som skal ivaretas. Det er bare en del av løe som skal brukes til annen næring og det er store nok arealer til opprinnelig næring landbruk.

Ved å tillate mulighet for tiltakshaver å benytte deler av arealer til annen næring kan det bidra til at det etterhvert kan etableres en arbeidsplass.»

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje kjem i «*vesentlig*» konflikt med LNF-formålet i kommuneplanen. Løa vil framleis vere tenleg til bruk for landbruksverksemd. Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer rådmannen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf pbl § 19-2.

Plassering og utforming av tiltaket:

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan, planteikningar og foto av fasadar motteke 17.12.2018.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal:

Det går fram av søknaden at bruksendringa ikkje endrar utnyttingsgrad eller tilhøva til parkering og utandørs opphaldsareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf pbl § 23-1. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4 andre ledd.

Etablering av minireinseanlegg:

Det er opplyst at eigedomen har privat vassforsyning (brønn). Det er søkt om utslepp etter forureiningslova gjennom etablering av minireinseanlegg, som er godkjent gjennom separat administrativt vedtak.

Utvida/endra bruk av avkøyrsløp til fylkesveg:

Eigedomen har avkøyrsløp direkte til fylkesveg 407. I søknaden er det opplyst at tiltaket ikkje gir endra tilkomst. Rådmannen stiller som vilkår for bruksløyve til tiltaket at uttale som stadfestar avkøyrsløp frå Statens vegvesen blir dokumentert.

Vidare saksgang:

Søker har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon eller løyve til bruksendring blir avslått. Klagen skal stilast til Radøy kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av delar av løyve til verkstad/kontor på gbnr 89/5 i samsvar med søknad motteke 17.12.2018. Grunngevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Radøy kommune løyve til delvis bruksendring av løyve på gbnr 89/5 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart, plankart og fasadefoto journalført motteke 17.12.2018. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er

belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 006/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av delar av løyve til verkstad/kontor på gbnr 89/5 i samsvar med søknad motteke 17.12.2018. Grunngevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Radøy kommune løyve til delvis bruksendring av løyve på gbnr 89/5 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart, plankart og fasadefoto journalført motteke 17.12.2018. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Vedlegg:

Byggesak gbnr 89/5 Kvamme - søknad om løyve - bruksendring - Dokumentasjon for nabovarsling av tiltaket

C-1 gjenpart nabovarsel

C-2 Kvittering for nabovarsel

D-1 situasjonskart

E-1 Fasader

Byggesak gbnr 89/5 Kvamme - søknad om løyve - bruksendring

Epost

Opplysninger im tiltakets ytre rammer

Situasjonsplan

Fasadeteikningar

Planteikningar

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett

Søknad sign