

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
083/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.12.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/2015	16/15213

### **Byggesak gbnr 78/7 Solheim austre - mellombels endring frå næringsføremål (industribygg) til bustadføremål - dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan**

#### **Saksopplysingar: Bakgrunn**

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon for 5 år frå arealføremål industri i gjeldande reguleringsplan til bustadføremål.

Dispensasjonen skal leggje til rette for søknad om mellombels bruksendring av kontorfløy i eksisterande næringsbygg til bustadbygg med bebuarrom for framandarbeidarar.

Søkjer har opplyst at bygningen frå 2005 har vore i bruk som bustad for inn til 35 personar. Per i dag bur det 13 personar i bygningen og det vil difor vere aktuelt å etablere 13 bebuarrom.

Bruksendringa gjeld 1. og 2. etasje i kontorfløyen i bygget, og utgjer eit arealet på ca. 500 m<sup>2</sup>.

#### **Grunngjeving**

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon:

## Begrunnelse for midlertidig dispensasjon:

### **1. Begrenset periode**

Dispensasjonen søkes for begrenset periode – 5 år. Tidligere ble det innvilget midlertidig dispensasjon for samme tiltak både i 2005 og i

2011. Område var også regulert til industri/produksjon i 2005 og 2011 i reguleringsplanen for Olsvollstranda.

### **2. Behov for etablering av bolig for ansatte**

Det er stort behov for etablering av bolig for ansatte i Radøy gruppen AS i nærområde snarest, derfor søkes det om midlertidig dispensasjon. Dagens situasjon: mange ansatte kommer fra andre land og har ikke økonomisk mulighet til å kjøpe/leie bolig. Arbeidsgiver vil derfor skaffe midlertidig bolig med hjelp av dispensasjon. Tidligere var det ca. 35 ansatte som brukte kontordelen etter bruksendring i 2005, nå er det kun 13 ansatte.

### **3. Arbeidsplasser i kommunen**

Saken har stor betydning for eksisterende arbeidsplasser i Radøy kommune. Det blir etablert boligmuligheter for 13 ansatte. Det er meget viktig for kommune å beholde eksisterende arbeidsplasser.

### **4. Bruk av bygg**

Western Geco bruker lager som tollager. Western Geco oppbevarer ingen beholdere med brannfarlige vesker. Alt utstyr som er lagret her er skipsutstyr relatert til seismikk. Det dreier seg i det vesentlige av letetekabler, mekaniske komponenter relatert til det samme, Wincher, hydrauliskutstyr, elektronisk utstyr og flyteelementer.

Det foregår ingen produksjon eller støyende virksomhet i tilliggende lagerhallene.

Kontorfløyen er fysisk adskilt fra de øvrige hallene, har egen utkjørsel, og god parkeringsplass (20 biler)

### **5. Branntekniske forhold**

Lagerlokaler som knyttet til kontordelen utgjør egen branncelle. Branntekniske løsningene ble tidligere vurdert i Notat fra Sivil ingeniør Vidar Mjøs. Veggen mellom kontorfløyen og lagerbygg er utført som brannvegg. Ved byggesøknad om bruksendring må branntekniske løsninger vurderes på nytt.

### **6. Område**

Selv om naboområde mot sør ble nylig regulert til næringsområde er det ingen byggeaktivitet eller kjennskap til framtidige byggeplaner foreløpig. Ved evt. igangsetting av tiltak på naboeiendommen kan det vurderes at midlertidig bolig tilbakeføres til kontor.

## Konklusjon:

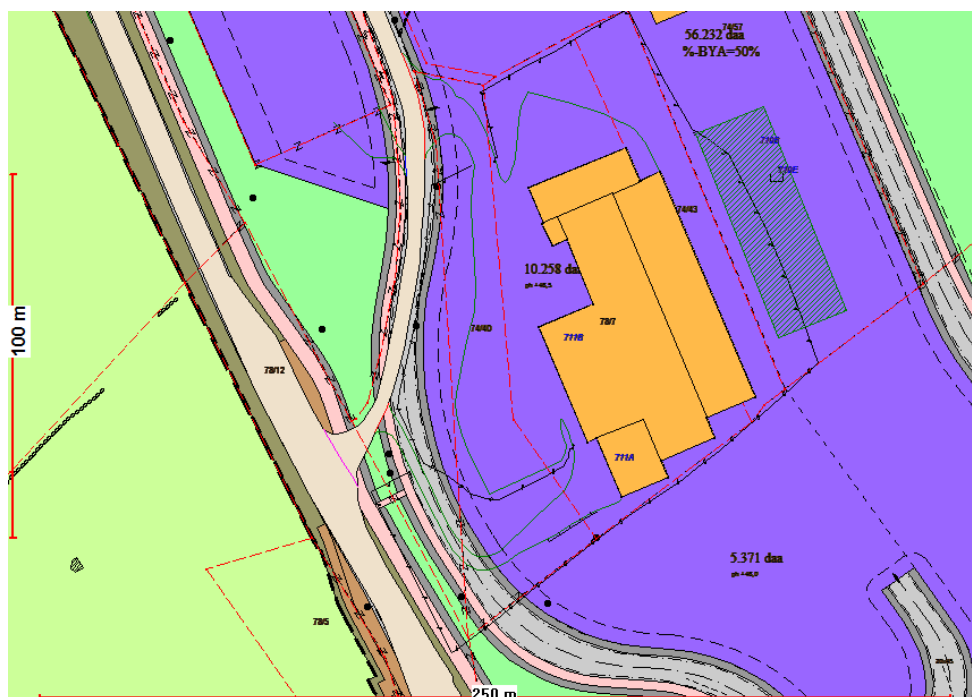
Ansvarlig søker ser overvekt av fordeler ved innvilget midlertidig dispensasjon i denne konkrete saken, når deler av bygget brukes som lager, ikke produksjon. Bruksendring ble godkjent i 2005 og 2011 for dagens bruk da område var også regulert til industri/produksjon i 2005 og 2011 i reguleringsplanen for Olsvollstranda. Man kan ikke se at hensynene en reguleringsplan skal ivareta vil bli tilsidesatt pga. midlertidig dispensasjon. Alternativet er at bygget skal stå tomt og forfalle.

## Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 25.11.16.

## Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor 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.*

## Tidlegare dispensasjonar frå plan

Det er i sak 004/05 av 27.01.05 gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til bustadføremål i 5 år. Dispensasjonen gjeld mellombels ombygging av 2. etasje i kontorfløyen til 4-5

utleieeiningar. Det er ikkje søkt om ombygging eller bruksendring av bygget i samsvar med dispensasjonsvedtaket i sak 004/05.

Det er i sak 112/11 av 14.12.11 gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til bustadføremål i 5 år. Det er ikkje søkt om ombygging eller bruksendring av bygget i samsvar med dispensasjonsvedtaket i sak 112/11.

### **Bygningsstatus**

Det ligg føre løyve frå Bygningsrådet av 17.01.73 til oppføring av industribygg. Bygningen har ferdigattest frå 27.06.74.

Det ligg føre løyve av 20.12.91 for oppføring av tilbygg (produksjonshall). Tilbygget har ferdigattest frå 12.09.91.

Det ligg føre løyve frå Bygningsrådet av 27.04.92 til oppføring av tilbygg og påbygg (kontordel). Løyvet gjeld tilbygg til 1. etasje på 85 m2 og påbygg av 2. etasje på 240 kvm. Kommunen har ikkje funnet ferdigattest på tilbygg/påbygg i sitt arkiv.

Det ligg føre løyve av 22.03.10 for oppføring av tilbygg (lagerbygg). Tilbygget har ferdigattest frå 04.07.12.

Det ligg ikkje føre byggeløyve for bruksendring eller løyve til ombygging..

### **Uttal frå annan styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, Nordhordland og Gulen brannforebyggende avdeling, brannsjefen i Radøy kommune, vegsjefen i Radøy kommune og kommuneoverlegen i Radøy kommune den 11.11.16.

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 01.12.16:

*Området er regulert gjennom reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde (2014). Veganlegget er ikkje opparbeida i samsvar med plan, og er heller bygd etter ein gamal plan frå 1972. Avkøyrsløse til kommunal veg er ikkje regulert gjennom dei to planarbeida, og det er ikkje opplyst kor tid avkøyrsløse til kommunal veg er opparbeida.*

*Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av nytt kryss til fv. 565, men dette gjeld for tiltak i andre / ubygde områder av reguleringsplanen.*

*Trafikkmessige vurderingar må ligge til grunn for vedtaket, og kommunen må vurdere saka etter § 43 i veglova og ta dette inn i saksutgreiinga. Som minimum meiner vi det må vere tilstrekkeleg sikt i krysset mellom fv. 565 og kommunal veg etter dagens krav. Siktkravet i reguleringsplan for Olsvollstranda er til dømes at ein skal sjå 132 meter til kvar side av vegbana 10 meter inn i avkøyrsla. Også avkøyrsla til kommunal veg må vurderast om den stettar dagens krav til utforming.*

*Det er søkt om mellombels løyve på fem år. Samstundes har tiltaket eksistert sidan 2005. Vi meiner at tiltaket har meir karakter av å vere permanent og bør behandlast som dette.*

Det ligg føre slikt uttale frå Kommuneoverlegen i e-post av 30.11.16:

*Dette er en ny sakstype som jeg har diskutert så vidt med ingeniør Grethe-Elin Mjelde. Vi kommuneoverleger bruker teknisk hygienisk inspektør /ingeniør GEM ifbm. MRHV (miljørettet helsevern saker). Vi har som kjent flere lovverk utenom Folkehelse, kapittel 3 og MRHV i den aktuelle saken, og du nevner arbeidsmiljøloven samt alt lovverk som du forvalter innen plan-og bygningsloven.*

*Jeg ser helt klart at MRHV er berørt av dette saksområde, sitat Miljørettet helsevern omfatter de faktorer i miljøet som til enhver tid direkte eller indirekte kan ha innvirkning på helsen. Disse omfatter blant annet biologiske, kjemiske, fysiske og sosiale miljøfaktorer*

*Råd i aktuelle saken er at vi burde foretatt et tilsyn før vi uttalte oss om hvorvidt boforholdene er helseskadelige.*

Det ligg ikkje føre uttale frå kommunal vegstyresmakt, men eit eventuelt løyve i dispensasjonssaka vil krevje handsaming etter veglova.

### **Synfaring**

Administrasjonen gjennomførte synfaring på eigedomen den 01.11.16 saman med byggeigar og ansvarleg søker.

Bygningen var bebodd på synfaringstidspunktet. Det var også etablert ein brakkerigg med 3 bustadbrakker og ein brakkerigg med 6 bustadbrakkar utanfor.

Bygningen stettar ikkje krav i TEK10 som bustadbygg. Administrasjonen har mellom anna peikt på følgjande:

- Kontorfløyen er ikkje eiga branncelle mot lagerbygg - manglar tetting i rørgjennomføringar
- Bebuarrom er ikkje eiga branncelle
- Fluktveg er ikkje eiga branncelle
- Beburarrom har ikkje tilfredsstillande lydisolering
- Det manglar brannvarslingsanlegg – kun einskilde røykvarslarar av usikker alder og kvalitet
- Ventilasjon er ikkje i drift (pga støy)
- Deler av fellesareal har ikkje dagslys/utsyn
- Sanitæranlegg har låg kvalitet og fuktskadelukt

### **Nabovarsling**

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

### **Plassering**

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 28.09.16. Tiltaket gjeld eit eksisterande bygg og det er ikkje søkt om bygningsmessige endringar eller utomhustiltak. Situasjonsplanen viser ikkje tilkomstveg, avkjørsle og parkering.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er ingen opplysningar om vatn og avlaup i dispensasjonssøknaden.

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

Det er uklart om eigedomen er sikra lovleg og avløp i samsvar med pbl. § 27-2.

Det er etablert ein 8 m3 slamavskiljar på eigedomen, men kommunen har ikkje dokumentasjon for utsleppsløyve i sitt arkiv. Det er vidare etablert ein avlaup installasjon utanfor bustadbrakkene som eigar opplyser er knytt til slamavskiljaren. Leidningsnett er festa til gjerde og bygning, og synast ikkje forskriftsmessig utført. Kommunen har ikkje oversikt over kva som er knytt til slamavskiljaren og har difor ikkje grunnlag for å ta stilling til om slamavskiljaren har forskriftsmessig kapasitet.

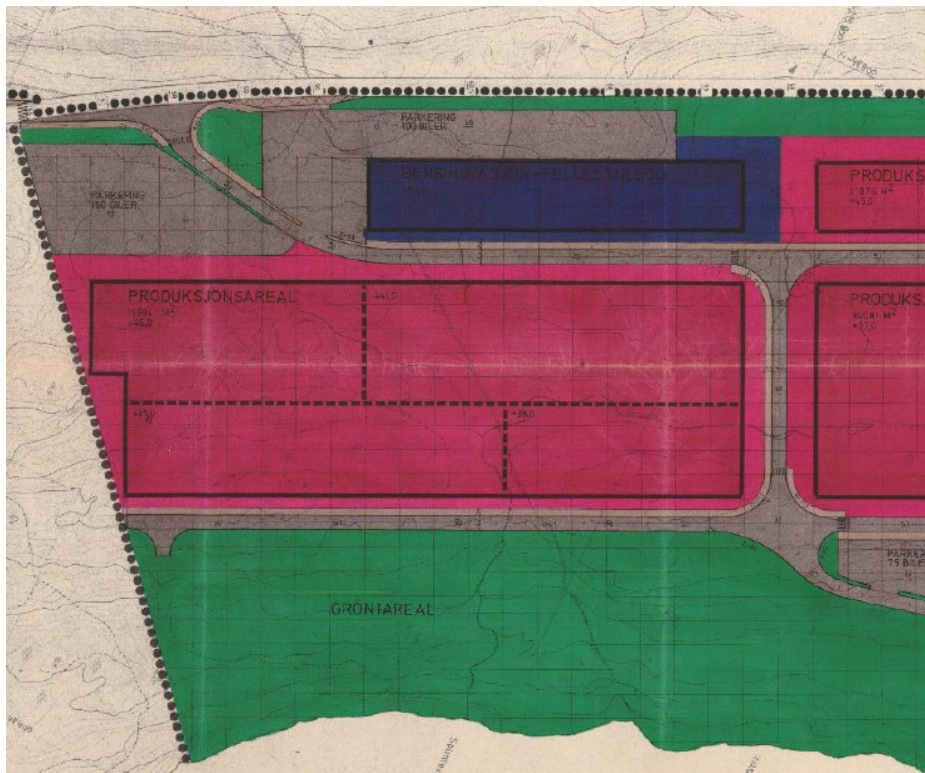
Endra bruk vil uansett krevje søknad om endring av når det gjeld utslepp.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

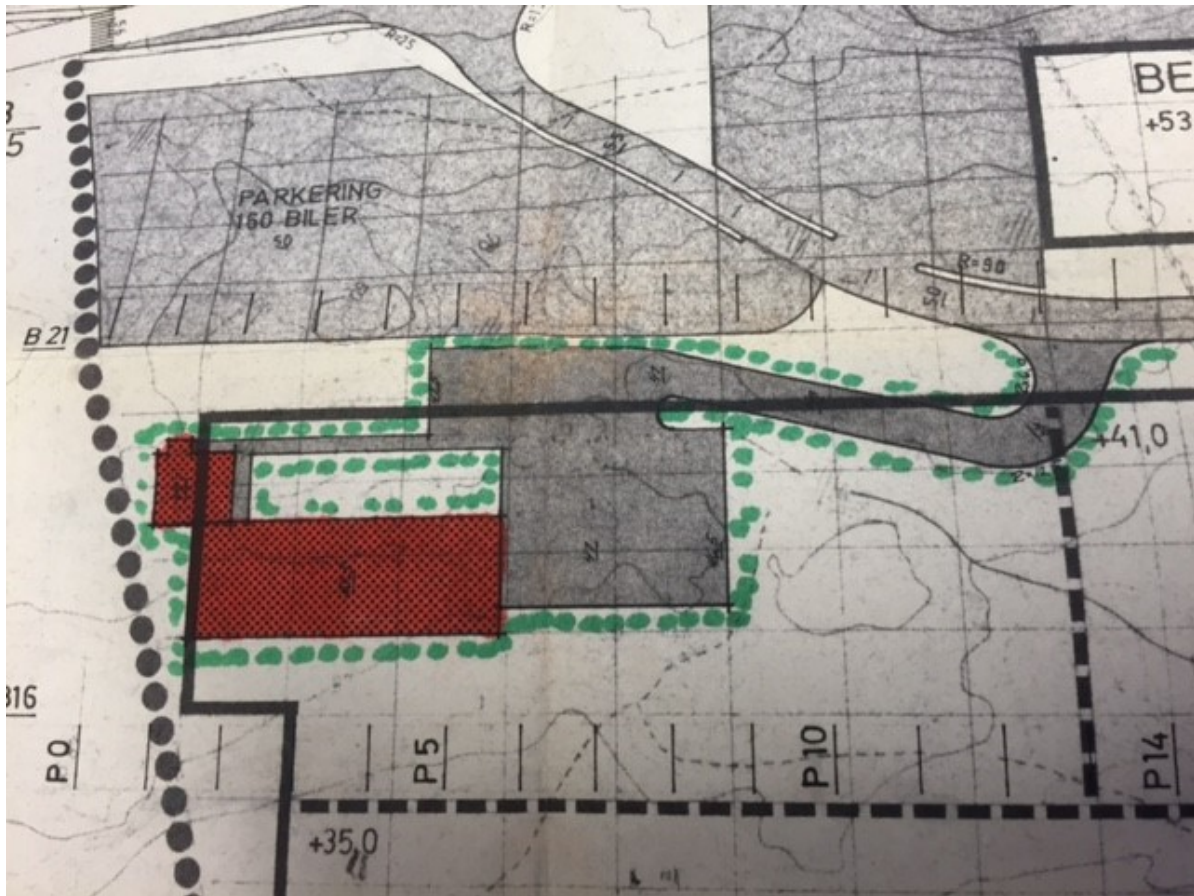
Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at kontorfløyen har eiga avkjørsle. Situasjonsplan datert 28.09.16 viser ikkje tilkomst og avkjørsle.

Det er to eksisterande avkjørsle frå eigedomen til kommunal veg. Gjeldande reguleringsplan når bygningen var godkjent var reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde, planid. 12601972000100.



*Utsnitt frå reguleringsplanen frå 1972*

Avkjørsle til eigedomen er godkjent den 17.01.73:



Utsnitt frå situasjonsplan godkjent 17.01.73

Når det gjeld avkjørsle til kommunal veg lengst i sør, som er den som er tenkt nytta til bustadbygget, kan det sjå ut til at denne ikkje er godkjent, jf. kommunen sitt brev av 05.07.91:

*Slik det syner seg på byggetomta Dykkar, ser det ut for at De har under opparbeiding ny avkjørsle frå kommunevegen som tilkomst til parkeringsplassen ved verksemda.*

*Det går ikkje fram av byggemeldinga at ny avkjørsle er planlagt og det er heller ikkje søkt om dette.*

Avkjørsle til eigedomen synast å vere etablert i strid med godkjent situasjonsplan av 17.01.73 og i strid med reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde frå 1972. Kommunen har heller ikkje dokument i sitt arkiv som viser at avkjørsle til kommunal veg i sør i seinare tid er godkjent etter veglova.

Avkjørsle er bratt og det synast ikkje mogleg å oppnå siktkrav i avkjørsle til kommunal veg. Statens vegvesen har peikt på at det må setjast krav om at sikt i avkjørsle frå kommunal veg til fylkesveg må støtte gjeldande krav. Dette er eit tilhøve som kommunal vegstyresmakt må ta stilling til i ein eventuell søknad om avkjørsleløyve.

Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at eigedomen har parkeringsplass for 20 biler. Situasjonsplan

datert 28.09.16 viser ikkje parkeringsplass.

Parkeringskrav etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.7 vil vere minimum 0,5 parkeringsplass per bebuarrom.

### Renovasjon

Etablering av bustader vil medføre krav til renovasjonsløysing.

### Foto



Orofoto 2015





Foto: Radøy kommune 01.11.16

Foto visar kontorfløyen bak i bilete, med tre bustadbrakker i forkant. Utelager for Western Geco i front i bilete. (Seks bustadbrakker som no er fjerna til høgre i bilete.)

#### **LOVGRUNNLAG:**

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

### **Oppsummering av fakta som vert lagt til grunn for rådmannen sin vurdering**

Det var i 2005 og 2011 gjeve mellombels dispensasjon frå plan i 5 år, men det har aldri har vore søkt om bygningsmessige endringar eller bruksendring av sjølve bygningen.

Tidlegare dispensasjonar gjaldt 2. etasje. På synfaring 01.11.16 var også 1. etasje teke i bruk som bustadareal, og rådmannen legg til grunn at dispensasjonssøknaden gjeld begge etasjar.

Det er utan søknad etablert 3 + 6 bustadbrakker utanfor bygningen. Tre av brakkene er bygd sama med industribygget med takoverbygg. Seks brakkar vart fjerna innan 01.12.16 etter avtale med kommune, men øvrige tre brakker er framleis på eigedomen og i bruk. Samankoplinga med kontorbygningen får konsekvensar mellom anna for branntryggleiken.

Bygningen har drikkevatt, men det er uklart om eigedomen har forskriftsmessig avlaup.

Det er ikkje dokumentert at eigedomen har lovleg avkjørsle til kommunal veg, og siktkrav både for avkjørsle mot kommunal veg og for avkjørsle mot fylkesveg kan synast vanskeleg å oppfylle.

På synfaring vurdert administrasjonen at bygningen har omfattande manglar i høve teknisk forskrift 2010 (TEK10,) og at det vil vere naudsynt med større ombygging/investering for å oppgradere bygningen til akseptabel bustadstandard og oppnå forskriftsmessig branncelleinndeling.

### **Vurdering av omsynet bak arealføremål industri i reguleringsplanen**

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet næring, 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.

Det er både i 2005 og 2011 gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til bustadføremål.

Allereie i dispensasjonssaka frå 2005 var Hovudutval for plan, landbruk og teknisk uroa for at bruksendringa skulle få ein varig karakter, og at omsynet til industriføremålet i reguleringsplanen

med det vert sett til side. Frå handsaminga i utvalet:

*Ordførar møtte i saka, og meinte at det var ei vesentleg endring frå reguleringsplanen.*

*Bjørg Skarbø (Sp) peika på at ein dispensasjon kan hemme utviklinga av industri.*

*Astrid Nordanger (Ap) meinte at det framleis burde vera eit industriområde.*

Når det no er søkt ein ny mellombels dispensasjon vil samla mellombels bruksendring utgjere eit tidsrom på 16 år, og den mellombelse bruksendringa har etter rådmannen sin vurdering fått ein varig karakter, jf. også uttale frå Statens vegvesen av 01.12.16:

*Det er søkt om mellombels løyve på fem år. Samstundes har tiltaket eksistert sidan 2005. Vi meiner at tiltaket har meir karakter av å vere permanent og bør behandlast som dette.*

Det er rådmannen sin vurdering at det at endring i bruk har fått ein varig karakter i seg sjølv er tilstrekkeleg til at omsynet bak arealføremålet næring er tilsidesett. Sjølv om endringa er reversibel er det rådmannen sin vurdering at eigar ikkje har naudsynt motivasjon for å få bygningen i bruk som næringsbygg når kommunen over tid akseptere bruk i strid med plan. Bruken kan såleis sperre for etablering av ny næringsverksemd i bygget og i området, slik det også vart peika på i dispensasjonshandsaminga i 2005.

Om bygningen i ein periode på 16 år skal nyttast i strid med gjeldande arealplan er det naudsynt og riktig at denne endringa vert vurdert gjennom plan, og ikkje gjennom fleire mellombelse dispensasjonar.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet industri vert vesentleg tilsidesett av ein ny mellombels dispensasjon.

### **Vekting av fordelar og ulemper**

Som utgangspunkt for vurderinga vil rådmannen vise til at det her er snakk om rein innkvartering av arbeidstakarar som arbeidar i Radøygruppen-systemet. Dei vil ha Olsvollstranda som bustadadresse, men kan arbeide andre stadar i kommune. Innkvarteringa kan difor ikkje samanliknast med innkvartering av arbeidarar på anlegg. Når kommunen vurderer søknaden må det skje med grunnlag i krav til bustad og ikkje med grunnlag i krav til arbeidsrigg. Det må vidare takast utgangspunkt i at arbeidarane har bygningen som bustad over lengre tid, og i lengre samanhengande periodar, og ikkje som pendlarbustad for korte opphald.

Som grunngeving for søknaden er det vist til trong for snarleg etablering av bustader i nærområde for tilsette i Radøygruppen. Søkjer har opplyst at bustadene vert nytta av framandarbeidarar som ikkje har økonomi til å kjøpe eller leige eiga bustad i marknaden.

Søkjer visar vidare til at saka er viktig for arbeidsplassar i kommunen.

Med utgangspunkt i grunngevinga i søknaden er det rådmannen sin vurdering relevant å leggje vekt på at Radøygruppen eig Hordabøheimen som er eit godkjent hybelhus med 59 bebuarrom. Vektinga av omsynet til snarleg innkvartering av framandarbeidarar og sikring av arbeidsplassar i kommunen som ein fordel vil reduserast når søkjer har tilgang på alternative, godkjente buløysingar.

Søkker har tidlegare vist til at det ikkje er leigemarknad for bygningsmassen som kontorbygg, og at bruksendring til bustad gjer det mogleg å nytte eksisterande bygningsmasse. Rådmannen ser det normalt som eit føremonn at eksisterande bygg vert nytta og vedlikehald. Når det gjeld denne konkrete bygningen har den låg bygningsmessig standard. Samstundes utgjer kontordelen som er nytta som bustad ein svært liten del av den totale bygningsmassen. Fordelen ved å leggje til rette for bruk, for å ivareta vedlikehald, har difor begrensa vekt.

I vurderinga i dispensasjonssaka skal det leggjast vekt på konsekvensane for og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. I den grad omsynet til desse faktorane vert tilsidesett vil det vere ein ulempe som har vesentleg vekt.

Rådmannen har i si vurdering særleg lagt vekt på at etablering av bustader i industriområder og i industribygg ikkje gjev gode buforhold og ikkje tek i vare omsynet til tryggleik og folkehelse.

Når det gjeld tryggleik vil faren for uønska hendingar vere større for bustader etablert i eit industriområde enn for bustader i bustadområder. Bygningen i seg sjølv (lagerdelen) og bruken av denne aukar risikoen for uønska hendingar. Lagarbygningen er leigd ut, og eigar har ikkje til ein kvar tid kontroll på kva som vert lagra. Til dømes vil innandørs lagring av køyretøy auke brannfara. Tilsvarande gjeld ved lagring av kjemikalier, gass, ol. Brannvesenet vil erfaringsmessig også ha høgare terskel for å gå inn med sløkkje- og redningsarbeid i industriområder med uoversiktlige tilhøve enn i bustadområder. På synfaring vart det samstundes avdekka at det i samband med tidlegare ombyggingar er utført arbeid (røyrgjennomføringar) som har medført at kontorfløyen ikkje stettar krav til eiga branncelle. Ved ein brannhending vil brann og røyk spreiest mellom lagerbygget og kontorfløyen.

Industriområder kan vere utsett for ureining i form av støy, lukt, røyk/avgassar og grunnforureining som kan medføre helseskade. På Olsvollstranda er det registrert grunnforureining, jf. Miljødirektoratet sin grunnforureiningsbase. Omdisponering av området til bustadføremål skal normalt da ikkje kunne skje utan at grunnforureininga er kartlagt og sanert.

Olsvollstranda som område er prega av industri, og området og bygningsmassen har låg standard og dårlege visuelle kvalitetar. Området manglar gode uteopphaldsareal og naturlege samlingsplassar. Bebruarane vert isolert frå andre innbyggjarar i kommunen og får ikkje ta del i samfunnslivet eller ein naturleg integreringsprosess. Bygningsmassen i seg sjølv har ikkje ein teknisk standard som er egna for bustadføremål, korkje når det gjeld brannsikring, støyisolering, inneklimate, utsyn/dagslys eller tilgjenge. Sanitærrum er prega av låg standar, manglande avtrekk og lukt. Til samanlikning er det TEK10 krav til arbeidsbrakkar, som såleis vil ha ein høgare teknisk standard.

Rådmannen vil også peike på at Radøy kommune har registrert eit vesentleg tal saker som gjeld ulovleg innreiing av bueiningar i industribygg/næringsbygg. Denne saka vil skap presedens ved seinare oppfølging av andre ulovlegheitssaker.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla og konkret vurdering.

Rådmannen finn at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå arealføremål næring til bustad ikkje er oppfylt.

### **Sakshandsamingsfrist**

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt 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 25.11.16 Søknaden er handsama 13.12.16. Sakshandsamingstida har vore 2 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert ikkje gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til bustadføremål for eksisterande kontorfløy.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

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

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 083/2016**

##### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

##### **PLT - vedtak:**

Det vert ikkje gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til bustadføremål for eksisterande kontorfløy.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

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

##### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 78/7 Solheim austre - bruksendring - søknad om dispensasjon

SKMBT\_C55416112514160

SKMBT\_C55416112514261

16\_173222-2Uttale - Dispensasjon fra reguleringsplan - Mellombels bruksendring - gnr. 78 bnr. 7 - Solheim Austre - Radøy kommune