

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-188/345, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 25.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
154/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

**Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav for bruksendring til restaurant - gbnr 188/345
Gjervik ytre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 (2) og rekkjefølgjekrav i områdeplan for Knarvik senter føresegn 2.1.1 for fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på eigdommen gbnr 188/345.

Søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring etter plan- og bygningslova jf. § 20-1 blir handsama administrativt i eige vedtak.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell dispensasjonsløyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 154/22 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 (2) og rekkjefølgjekrav i områdeplan for Knarvik senter føresegn 2.1.1 for fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på eigdommen gbnr 188/345.

Søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring etter plan- og bygningslova jf. § 20-1 blir handsama administrativt i eige vedtak.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid

enn 2 år, fell dispensasjonsløyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Saksopplysningar

Eigedom: 188/345

Adresse: Kvernhusmyrane 5, 5914 Isdalstø

Tiltakshavar/eigar: Lyngtun Eigedom AS

Ansvarleg søkjar: Villanger & Sønner AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om fasadeendring og bruksendring frå kontor til restaurant på gbnr 188/345.

Søknaden inneberer ombygging av lokala i form av rivning av vegger/dørar, etablering av nye skiljevegger, ny rominndeling og bruk, etablering av ny botnleidning og vasstilførsler.

Bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 250 m².

Bruksendringa krev dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4(2) og rekkjefølgjekrav i føresegn 2.1.1 i områdeplanen for Knarvik sentrum.

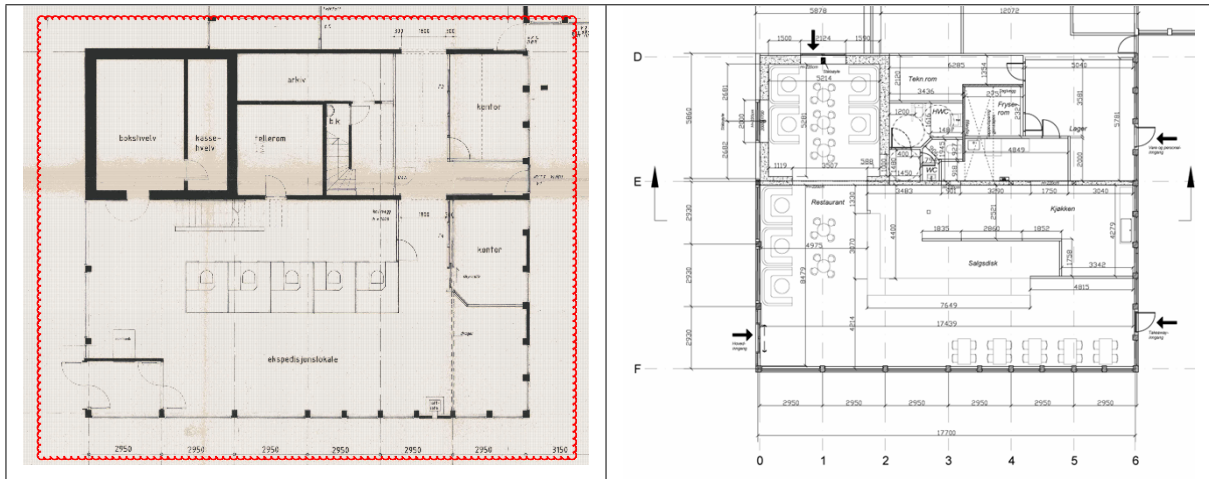
I denne saka er det berre søknaden om dispensasjon som vert handsama.

Det vert elles vist til mottekne søknad datert 06.10.2022 og supplert 15.11.2022.

Administrasjonen ikkje vore på synfaring i samband med handsaminga av søknaden.

Situasjonsplan og teikningar

Eksisterande	Ny
--------------	----



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan for Knarvik senter (1263-201002) er definert BS2 Sentrumsfremål.

Det gjeld og krav om detaljplan for området, men tiltaket vurderast å vere omfatta av unntaket i pkt. 1.6.2 som gjeld tiltak på eksisterande bygningar som ikkje hindrar seinare gjennomføring av områdeplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav og rekkjefølgjekrav.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Dispensasjonssøknad begrunnes som følger:

Det søkes i dette tilfellet om dispensasjon fra rekkefølge 2.1.1 i Områdeplan for Knarvik senter

Rekkefølgen beskriver hvilken infrastruktur som skal være opparbeidet før det kan gies igangsetningsløyve for tiltak etter PBL §20-1.

I aktuell søknad om bruksendring er det ikke planlagt store inngrep eller ei nye bygg og eller anlegg. Tiltaket er en bruksendring fra banklokaler til restaurant drift. Det vil være svært urasjonelt for senterets drift om det skal pålegges store rekkefølger som følger av endret tilbud i de forskjellige lokaler.

Vi kan ikke se at det er negative side med å gi dispensasjon i dette tilfelle. Det vil tvert imot være positive sider samfunnmessig og kunne innrede lokalet slik at nye leietakere kan etablere seg. Dette vil føre til nye arbeidsplasser og samlingspunkt for publikum.

2. vedlagt følger revidert situasjonsplan med påsatte avstander.
I AMFI Knarvik ligger mange bygninger helt i grenser og det er ikke mulig og oppnå 4 meter avstand. Aktuelt tiltak er ikke og anses som et nytt tiltak, bygning eller større inngrep. Om kommunen likevel tolker dette slik at det kreves dispensasjon fra PBL § 29-4 vil vi med dette søke dispensasjon fra gjeldende bestemmelse.
Begrunnelse: I AMFI Knarvik ligger flere av bygningene i nabogrensen. Det er flere plasser ikke mulig og oppnå 4 meter avstand mellom bygninger. Det søkes her om bruksendring av tidligere banklokaler og tiltaket vil brann vurderes

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Kommunen vurderer at arbeidet i liten grad røyrrar interessene til naboar og gjenbuarar og at varsel etter pbl. § 21-3(1) kan unnlatast.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve

negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Krav om rekkefølge

Det følgjer av første del av føresegn 2.1.1 at «*Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentleg infrastruktur og må vere sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d*».

Bruksendring er eit tiltak som er omfatta av krav om rekkefølge.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå krav om rekkefølge for bruksendring av ein del av eit bygg for endring frå kontor til restaurant for å få vidare aktivitet i lokala. Det er i søknaden vist til at det er ikkje er planlagt store inngrep eller bygg/anlegg for den bruksendringa som skal skje.

Omsyn bak rekkefølgjekrava er å sørge ein hensiktsmessig gjennomføring av planen, slik at området ikkje blir utbygd før dei naudsynt infrastruktur og kvalitetar for området er opparbeida eller sikra opparbeida ved at det er inngått utbyggingsavtale. Bruksendringar er og omfatta av rekkefølgjekrava for å sikre at det ikkje berre er ved nybygg kravet slår inn, men og endringar innanfor eksisterande bygningsmasse vil ha bruk og nytte av den infrastrukturen som områdeplanen krev.

I vurderinga av om omsynet bak rekkefølgjekrava vert sett til side ved å gje dispensasjon, så er det som prinsipp uheldig at det vert gjeve dispensasjon frå kravet. Rekkefølgjekrava er viktig for utviklinga av Knarvik då dette sikrar nødvendig infrastruktur og gode kvalitetar som er nødvendig for utviklinga av Knarvik sentrum.

I denne konkrete saka er det ein liten del av eit eksisterande bygg som vert bruksendra. Området som i dag er Knarvik senter har krav om at det vert utarbeida ein detaljplan for senterområde som ligg på nordsida av E39. Den framtidige utviklinga vil måtte skje gjennom felles planlegging der ein ser området i ein større heilskap med tanke på framtidig utbygging og utvikling av senterområdet. Det er per no ikkje starta opp eller kjende konkrete planar om utarbeiding av ein slik detaljplan.

Knarvik senter vil dermed bestå i dagens bygningsmasser ei stund framover.

Etter ei konkret vurdering av det omsøkte tiltaket er det kommunedirektøren si vurdering at omsyna bak rekkefølgekrava ikkje vert sett vesentleg til side i denne saka, då rekkefølgekrava vil gjelde for eigedommen ved nye søknadspliktige tiltak og at tidspunktet for når rekkefølgekrava slår inn i realiteten berre vert skyvd på fram i tid.

I vurdering av fordelar og ulemper vil ikkje bruksendringa føre til noko vesentleg endring for eigedommen, då endringane er i ein liten del av bygget og gjeld i hovudsak innvendige ombyggingar med nokre fasadeendringar. Det vert mellom anna stilt mindre krav til parkeringsplassar til restaurant (4 stk. pr 1.000m²) samanlikna med kontor (12 stk.) jf. RP pkt. 3.1.9. Føremålet som bruksendringa er til, er i tråd med sentrumsføremålet i områdeplanen.

Det vil vere ein fordel at ein sikrar vidare drift i eksisterande lokale, fram til ei seinare større utvikling som områdeplanen legg opp til. Det vil vere ei ulempe om ei mindre bruksendring som saka her gjeld, skal hindre at lokal vert nytta. Ein risikerer at senterlokalane står tomme så snart etterspurnaden i området endrar seg, noko som er ei ulempe for den funksjonen som Knarvik senter har i regionen vår.

Det vil vere positivt at lokala i eksisterande bygg er i bruk, og det vil vere eit positivt bidrag til Knarvik senter som regionsenter.

På bakgrunn av dette er det kommunedirektøren si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon kan gis.

Avstandskrav

Føremålet bak avstandsregelen i pbl § 29-4 er først og fremst meint å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og omsynet til innsyn/utsikt på naboeigedommar.

Nabogrensa fylgjer bygget sin fasade, slik at tiltaket hamner 0 meter frå denne. Anna plassering er naturlegvis ikkje mogleg, samstundes gjer tiltaket ikkje større inngrep i omsyna til rom og utsikt på naboeigedommane da det ikkje vert gjort endringar i eksisterande struktur på bygget.

Søkjjar erklærer at tiltaket utførast i samsvar med gjeldande regelverk og kommunen legg difor til grunn at dei branntekniske omsyna blir ivareteke.

Det vert ingen vesentlege endringar for naboar, då bruken er frå banklokalet til restaurant. Vi kan heller ikkje sjå at fasadeendringane, der 2 vindauge blir erstatta med dører vil ha noko vesentleg endring i negativ retning for nabo.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekravet og avstandskravet er oppfylt.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtেকnisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

07.10.2022	Situasjonsplan	1815004
07.10.2022	Tegning - fasade øst eksisterende	1815005
07.10.2022	Tegning - plan eksisterende	1815006
07.10.2022	Tegning - fasade øst ny	1815007
07.10.2022	Tegning Knarvik senter - Ny restaurant Plan	1815008
07.10.2022	Tegning Knarvik senter Ny restaurant Snitt	1815009
16.11.2022	Følgeskriv	1836349
16.11.2022	Situasjonsplan 1_500 rev01	1836350
16.11.2022	Knarvik senter Ny restaurant Plan REV 2022-09-20	1836351