

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
055/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	17/1181

Dispensasjon frå plankrav for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre

Vedlegg :

Uttale Nappane rus og omsorg
Uttale Nappane rus og omsorg
Bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6
Titland Søndre
Bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6
Titland Søndre
Søknad om utslepp - gbnr 196/6
Titland søndre
Situasjonskart
Tilbakemelding på brev knytt til Rusomsorg Vest Nappane
Ber om krav til inntaksstopp i Rusomsorg Vest Nappane medan søknad om legalisering av institusjonsdrift behandles- gbnr 129/6 og 129/33
Titland søndre
Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt Rusomsorg Vest Nappane
2.3.2017
Merknad til nabovarsel - gbnr 129/6
Søndre Titland
Merknad til rus Nappane
Vannprøve
Forklaring analyser -utklipp med grenseverdier
Tilleggssending av merknader og bekymringsmeldinger - GBNR 129/6 og 129/33
Titland søndre
Uriktige og villedende opplysninger i søknader rammeløyve/bruksendring/dispensasjon for ulovlig drevet rus-institusjon - gbnr 129/6 og 129/33
Titland søndre
Fra verditakst 129-37 ved salg av Evangeliesenteret Nappane
Fra Taksering Evangeliesenteret Nappane
gbnr 129-75
Steinar Valdernesnes forklarer hvor Evangeliesenteret var og hva han var bestyrer for
Ulovlig drift - opplysninger viktig for behandling av søknad - gbnr 129/6 og 129/33
Titland søndre
Vedlegg sak 15- 2703 fra 2.7.15
Søknad utslipp 129.33. Ansvarlig søker Steinar Valdernesnes gir uriktige opplysninger om kloakk 18.12.2002
Eiendoms - informasjon m.m. tilhørende Steinar Ferø Valdernesnes
Kommentar til nabomerknader vedk søknad om rammeløyve bruksendring - gbnr 129/6
Titland søndre
C - 6 side 1 tiltakshavers kommentar til merknad fra naboer
C - 6 side 2 tiltakshavers kommentar til merknad fra naboer
Nabovarsel til utbyggeprosjekt - gbnr 129/6
Titland søndre
Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 2 - gbnr 129/6
Titland søndre
F - 6 byggeløyve kart annekts internat 1966F - 7 byggeløyve plan annekts internat 1966F - 8 brannkonsept tegning internat
F - 9 Brannkonsept
G - 1 gj føringsplan gnr 129 bnr 6G - 2 erkl ansvar søkef GBNR 129-6G - 3 Erklæring ansvar brannprosjektering
G - 4 vvs erklæring ansvar
Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 1 - gbnr 129/6
Titland søndre
Søknad om rammeløyve bruksendring gnr 129 bnr 6 del 1 av 2 sendinger
B - 1 Søknad om disp fra plankrav gbnr 129-6C - 1 til C - 3 oppl gitt i nabov og kvittering nabov
C - 4 Merknader til søknad om påbyggtilbygg, bruksendring og dispensasjon frå plankrav vedk - gbnr 1(248715)
C - 5 Merknader Bekymringsmelding frå berørte og naboar til - gbnr 1296 og 12933
Titlan(248714)
D - 1 sit kart Rusomsorg vest gbnr 129-6E - 1-11 Rusomsorg vest hovedhus fra 1958 og annekts fra 1966F - 1 redegjørelse fra tiltakshaver om bruk av bygg
F - 2 VURDERING AV SPILLVANNSYSTEMF - 3 Utsleppsløyve fra 1975 Rusomsorg vest gnr 129 bnr 6F - 4

planstatus - gbnr 129 6 og 129 33 Titland(1)F - 5 redegjørelse ansvarlig søker gbnr 129-6
Kommuneplanen kartSituasjonskart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alternativ 1:

Søknad om dispensasjon frå plankravet for søknad om bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg vert avslått med heimel i plan- og bygningslova § 11-6,. jf. § 19-2.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Alternativ 2:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1. for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg/institusjon med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving (fyll inn):

Plan- og miljøutvalet - 055/17

PM - behandling:

Epost frå Eigar av gbnr 129/11 Charles Sommersteth Lilleskare - 30.05.2017 og frå Dagleg leiar Rusomsorg Vest Nappane, Steinar Valdersnes 31.05.2017, vart utdelt i møte.

Framlegg frå S. H. Kjeka-Krf:

Presisering til rådmannen sitt framlegg alternativ 2.

Det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1. for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakke til rusomsorg/institusjon med heimel i plan- og bygningslova §19-2 fram til juni 2018.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (S. H. Kjeka-Krf, B. Risøy-Krf, M. Knudsen-Krf)

Rådmannen sitt framlegg alternativ 1.vart vedteke med 7 røyster (A. Høgquist-Frp, A. Dyngen-Frp, T. Larsen-H, I. Fjeldsbø-H, K. F. Arvidsson-Ap, H. Brunborg-Ap, L. Brunborg-Ap)

PM - vedtak:

Søknad om dispensasjon frå plankravet for søknad om bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg vert avslått med heimel i plan- og bygningslova § 11-6,. jf. § 19-2.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Det er kun dispensasjonen som utvalet skal ta stilling til. Administrasjonen vil handsame rammeløyve dersom det vert gjeve dispensasjon, og når etterspurd dokumentasjon er motteke.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til partane (naboar) og til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Vi gjer merksam på at eventuelle ytterelegare opplysningar og/eller vurderingar i saka kan verte ettersendt og levert ut i møte.

Saksopplysningar

Eigedom: 129/6

Adresse: Titlandsvegen 359

Tiltakshavar/eigar: Rusomsorg Vest Nappane

Ansvarleg søkjar: Ingeniør Lyder Leithaug

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg/institusjon.

Rusomsorg Vest Nappane er eit lågterskeltilbod til rusavhengige. «Rusomsorg Vest skal rehabilitere mennesker som har påført seg store utfordringer på grunn av et rusproblem og styrke deres selvbilde og gi de verdighet. Dette vil vi gjøre ved å gi dem omsorg, tilby et miljø med trygge relasjoner og skjerming fra deres rusmiljøet. Både det å fungere positivt i et miljø, mestre ulike oppgaver og lære nye mønstre, er med på å styrke brukernes selvbilde og å gi mestringsfølelse.» (Henta frå www.nappane.no).

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1.

Historikk:

Administrasjonen (byggesak og brannførebyggande avdeling) var på synfaring på eigedommen 19.januar 2016.

I etterkant av synfaringa vart det sendt ut brev til eigar der kommunen stilte spørsmål kring bruken av bygningane til dagens bruk, vurdert opp mot det bygningane var lovleg oppført til ut i frå dei opplysningane kommunen har i sitt arkiv. Det vart sendt brev til eigar den 18.07.2016, der dei fekk høve til å koma med tilbakemelding i saka. Det vart meldt tilbake at dei ville søka og hadde engasjert ansvarleg søkjar. Etter fleire rundar med utsett frist for å senda inn søknad, vart det sendt ut førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt i brev datert 02.03.2017.

Det har frå tidlegare vore saker mellom Rusomsorg Vest Nappane, nabo på gbnr 129/9 og 11 og kommunen vedkomande avløpsforholda frå gbnr 129/6 og 129/33.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknadar frå:

1. **Eigar av gbnr 129/9 og 11, Charles Sommerseth Lilleskare og Kristine Hunter Allport datert 28.03.2017.**

Hovudtrekka i merknaden er:

- historikk kring forholdet til dagleg leiar av Rusomsorg Vest Nappane, Steinar Valdersnes
- historikk kring bruken av bygningane og forholdet mellom Evangeliesenteret og det som tidlegar var Pinsemenigheten Zoar
- nabo sin manglande tiltru til ansvarleg søkjar
- nabo sin manglande tiltru til tiltakshavar
- manglande fagkompetanse og uforsvarlig drift

4. avsnitt konkluderer med at «fordelene med dispensasjon er større enn ulempene.»

Dette er ikke tilfelle.

Pinsemenigheten Zoar sin eiendom på gbnr 129/6 ligger inneklemt mellom kommunal veg, eksisterende boliger og fritids-bebyggelse, en godkjent reguleringsplan for ytterligere 80 hytter på gbnr 129/5, og ett større areal avsatt og regulert for boligbygging på gbnr 129/2 i gjeldende kommuneplan.

En ny bygningskode og godkjenning av bruksendring av forsamlingshuset Zoar til rus-institusjon slik dispensasjons-søknad foreligger, vil ikke være forenlig/skje på bekostning av eksisterende og planlagt bebyggelse og reguleringer, og vil bryte med de føringer kommunen selv har lagt for hele området Titland Søndre i gjeldende Kommuneplan. Forsamlingshuset ligger rett ut mot den eneste

veien i området, ingen skjerming, buss-skuret har vært røykeskur i fleire år, og ingen helhetlig vurdering av konsekvenser for nærmiljøet er gjort.

«Eiendommen gir rikelig rom for aktiviteter utomhus» - mulig det, men erfaringen for naboer og grunneiere i området Nappane-Myksvoll, er funn av bruker-utstyr, rusede og ustabile personer alene på tur mellom hus og hytter, episoder med fare for liv og helse, og en lite hyggelig utvikling med forringet livskvalitet og utrygghet.

Vi har funnet oss i nye som naboer, aldri anmeldt noen forhold, kun bekymringsmelding til politiet en gang, og registrert som andre naboer en svært høy aktivitet av ambulanser og politi. Mens dette skrives, er jeg, Charles Lilleskare, i ettermiddag blitt truet av en av brukerne på institusjonen, og beskyldt for sende politiet på dem, noe jeg ikke hadde gjort. Men det skremmende var at uttalelsen fra den aggressive brukeren bekreftet det jeg har hørt før, at daglig leder Steinar Valdersnes snakker negativt om meg til brukerne av institusjonen. Angriperen var tydelig informert om hva som skjer, og vi skal bære følgende av tiltakshaver sin oppførsel i denne saken. Vi kan ikke ha det sånn og nå politianmeldes forholdet.

Med brudd på forurensningsloven og naboloven vil det ikke bli gitt privatrettslig avtale hva gjelder videre kloakk-utslipp, og det er allerede krevd fra vår side også at bruk av toaletter og dusj stanses umiddelbart.

Naboer og bygdefolket er trøtt og lei av forholdene rundt Rusomsorg Vest, og har 7 års erfaring til å vurdere at her må det stoppes opp. En reguleringsplan må foreligge skal myndigheter, alle involverte og berørte kunne vurdere og uttale seg om planene.

Steinar Valdersnes og Rusomsorg Vest har egen avdeling i Tafjord for rehabilitering, og vi må tro at de brukerne som for tiden befinner seg på Nappane kan overføres dit. Vi ser heller ikke at det skal være omgivelsene som bærer skylden for tapte arbeidsplasser. Vi er mange som har gjort innsats i helsesektoren, frivillig menighetsarbeid, rus-omsorg, stilt opp for familie, kriminal-omsorg osv., men mener at en god hensikt ikke helliger midlene, og her må

det ordnes opp.

Det vert vist til fullstendig merknad vedlagt.

2. Felles merknadar frå naboar og bebuarar langs heile Titlandsvegen mottatt 29.03.2017:

Det er 61 personar som har signert merknaden.

Befolkningen langs Titlandsvegen påberoper seg oss til å komme med merknader til søknaden, da institusjonsdriften utan myndighetenes kjennskap eller godkjenning har pågått i over syv år, og vært til stor sjenanse og skade for nærmiljøet, og skapt utrygghet for ferdsel langs veggen og i tur- og hytte-området.

Vi som beboere og hyttefolk langs Titlandsvegen og nede på Nappane har ikke kjent til at tiltaket ikke har vært vurdert av myndighetene, men vi har gjennom disse årene registrert at forholdene ved og rundt institusjonen har vært uforsvarlig og med liten kontroll. Dette har ført til utallige episoder med forskjellig alvorlighetsgrad opp gjennom tiden der voksne og barn har følt seg svært utrygge, og som har vist at Rusomsorg Vest ikke har evnet ta vare på sine brukere. Det er heller ikke godt for oss i Titlandsvegen og være vitre til den mangelfulle oppfølging ofte svært syke mennesker får, og nå få bekreftet vår mistanke om at faglig kompetanse og sikkerhet for brukere og ansatte er svært mangelfull. Det er mange av oss som har registrert utagerende/rusede personer/rusbruk i hele området her, og flere har opplevd episoder med fare for liv og helse, og «ansatte» og daglig leder som møter naboer og situasjoner med tydelig manglende kompetanse og ansvarlighet: Sjekk logg for utrykninger ambulanse og politi for perioden 2010-2017.

Vi langs Titlandsvegen mener dette har pågått lenge nok. Vi sier oss enig med Byggesak Lindås Kommune om at tiltaket krever reguleringsplan etter punkt 1.1. i Kommuneplanen, og at eiendommen gbnr 129/6 tilhørende Pinsemenigheten Zoar gjennom hundre år, og med innsats og støtte fra mange tidligere generasjoner i bygdene Nappane-Titland-Myksvoll og Litleskare, ikke kan dispenseres til bruksendring uten at dette behandles fullt ut og med godkjenning fra alle rette myndigheter og instanser.

Gbnr 129/6 er i Kommuneplanen sitt arealdelekart for 2011-2023 regulert til *Offentleg eller privat tenesteytring*, og som i forrige planperiode het *Allmennyttig føremål*. Dette er **den historiske reguleringen for Pinsemenigheten Zoar**, og selv om reguleringsformålet nå åpner for mulighet til å søke om institusjonsdrift, er det et nytt tiltak og av et sånt omfang at krav til reguleringsplan og bruksendring er en selvfølge og må følges. Tiltakshaver og ansvarlig søker planlegger også store utbygginger med fire ettervernboliger på tomten! Se søkers egen Vurdering Spillvannsystem ved VVS Bømlo AS.

Vi ber Lindås kommune ta våre merknader til etterretning, og avvise søknad dispensasjon plankrav og bruksendring. Vi viser også til eiendommen gbnr 129/6 ligger inneklemt mellom kommunal veg, eksisterende boliger og fritids-bebyggelse, en godkjent reguleringsplan for ytterligere 80 hytter på gbnr 129/5. og et større areal avsatt og regulert for boligbygging på gbnr 129/2. En godkjenning av bruksendring av forsamlingshuset Zoar til rus-institusjon slik

søknad foreligger, vil ikke være forenlig/skje på bekosning av eksisterende og planlagt bebyggelse og reguleringer, og vil bryte med de føringer kommunen selv har lagt for hele området Titland Søndre i gjeldende Kommuneplan.

Det vert vist til brevet i sin heilskap som er vedlagt saka.

3. Merknad frå eigar av gbnr 129/34, Torstein Laskemoen:

- Etter at rusomsorgen flytta frå gbnr 129/75 til gbnr 129/6 har brønnen blitt gradvis forureina og vassprøvar viser at der E-coli og store mengde av koliforme bakteriar.
- Kloakklukt i området ved tilsig til brønnen
- Meiner at forureininga kjem frå gbnr 129/6

Fullstendig nabomerknad er vedlagt.

Tilsvar til nabomerknader:

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 03.04.2017:

1. «Befolkningen langs Titlandsvegen påberoper seg rett til....» Alle naboer har rett til å koma med merknader til søknader, dispensasjoner, som krev nabovarsel. Om dette då gjeld alle langs Titlandsvegen, er noko usikkert.
2. Det vert i brevet vist til uforsvarlig drift ved Rusomsorg Vest, ma ved å peika på at svært sjuke menneske hjå oss ikkje får den oppfølginga og hjelpa dei treng. I same avsnitt vert det óg kommentert at det har vore mange ambulanse- og polititrykkingar til Rusomsorg Vest, Nappane. Våre bebuarar kjem inn under pasientrettighetslova og er derfor rekna som pasientar når dei er hos oss. At det derfor kjem ambulansar til Rusomsorg Vest, Nappane bør derfor ikkje vera underleg, snarare tvert om. Vi meiner at vi viser omsorg og tek ansvar ma ved å ta kontakt med andre hjelpeinstansar, etatar, når vi opplever at vår kompetanse ikkje strekk til, eller er usikre. Det er vanskeleg for oss å forstå at tal ambulansar, politibilar eller anna er ei fordring for dykk som bur langs Titlandsvegen.
3. Det vert skrive i brevet at mange naboar er redde for utagerande og rusa personar som høyrer til hjå oss. Dersom nokon har opplevd dette, burde vi blitt kontakta straks, for slik vil vi ikkje ha det. Vi har to gonger på desse åra blitt kontakta av naboar i samband med mistanke om rus og uakseptabel åtferd. I Rusomsorg Vest, Nappane, skal våre bebuarar vera rusfrie.
Det verkar som om at underskrivarane meiner at våre bebuarar ikkje har rett til å gå langs vegen eller i ulendt terreng. Vi oppmuntrar våre bebuarar til å gå turar for å styrkja kroppen og for å få frisk luft. Vi veit dessutan at fysisk aktivitet óg fremjar psykisk helse. Som oftast er det arbeidarar med, særleg ved felles turar. Vi spør oss dessutan; korleis kan naboar og bygdefolk vita om det er ein bebuarar eller arbeidar dei møter langs vegen.?

Viser elles til at Charles Lilleskare gløymde å fortelje heile historia som skjedde

28.mars d.å. Politiet kom på Nappane for å snakke med ein person hos oss. Charles Lilleskare kom då inn på tunet vårt og tok bilete av politibilen og nokre av våre bebuarar som stod ute og røykte. Kvifor Charles Lilleskare valde å gjera dette, er det grunn til å spekulera i, men det skal vi ikkje gjera. Ein av bebuarane krov at Charles Lilleskare skulle sletta bileta han tok. At Charles Lilleskare opplevde dette trugande er forståeleg, men kravet frå vår bebuar var på sin plass, for det er noko som heiter personvern.

4. Vi er einige med underskrivarane i at vår drift og våre bygninger skal vera i samsvar med lov og krav frå offentleg myndigheter, noko vi i god tru har tenkt vore i orden. Vi har derfor sendt ut nabovarsel og søkt kommunen om løyve til å halde fram med rusomsorg i tidlegare Zoar, Nappane sine lokaler.
5. Eignedommen på gard 129/6 ligg i dag i eit område som er avsett til institusjon i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Det er denne planen vi heldt oss til.
6. Når det gjeld planlagt utbygging på 129/2 og hyttefeltet, kan vi ikkje sjå at dette vedkjem oss.

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt.

Etter innsending av søknad er det motteke ulike skriv frå Kristine Hunter Allport og Charles Sommerseth Lilleskare i e-postar datert 17.04.2017, 18.04. og 24.04.2017.

E-postane gjeld kommentarar til den innsendte e-posten, ytterlegare merknadar til faktum og historikk i saka, samt krav om inntaksstopp medan søknaden vert handsama. Det vert vist til dei vedlagte dokumenta.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje offentleg vatn eller avløp i området.

Eigedommen har i dag vassforsyning frå privat brønn. I samband med søknad om bruksendring må det dokumenterast at eksisterande vassforsyning har tilstrekkeleg kvalitet og mengde til drikkevatn og sløkkevatn.

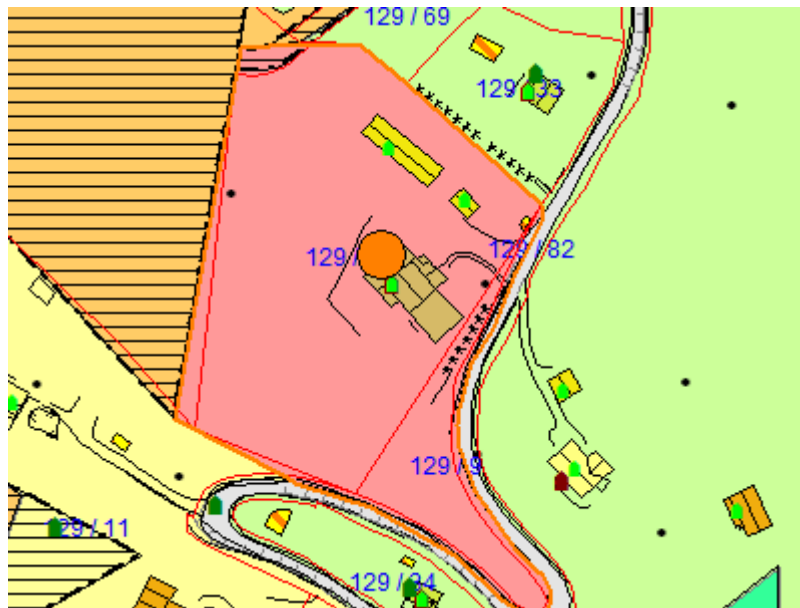
Det er søkt om nytt utsleppsløyve med installering av minireinseanlegg med utslepp via eksisterande sandfiltergrøft og vidare til bekk.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

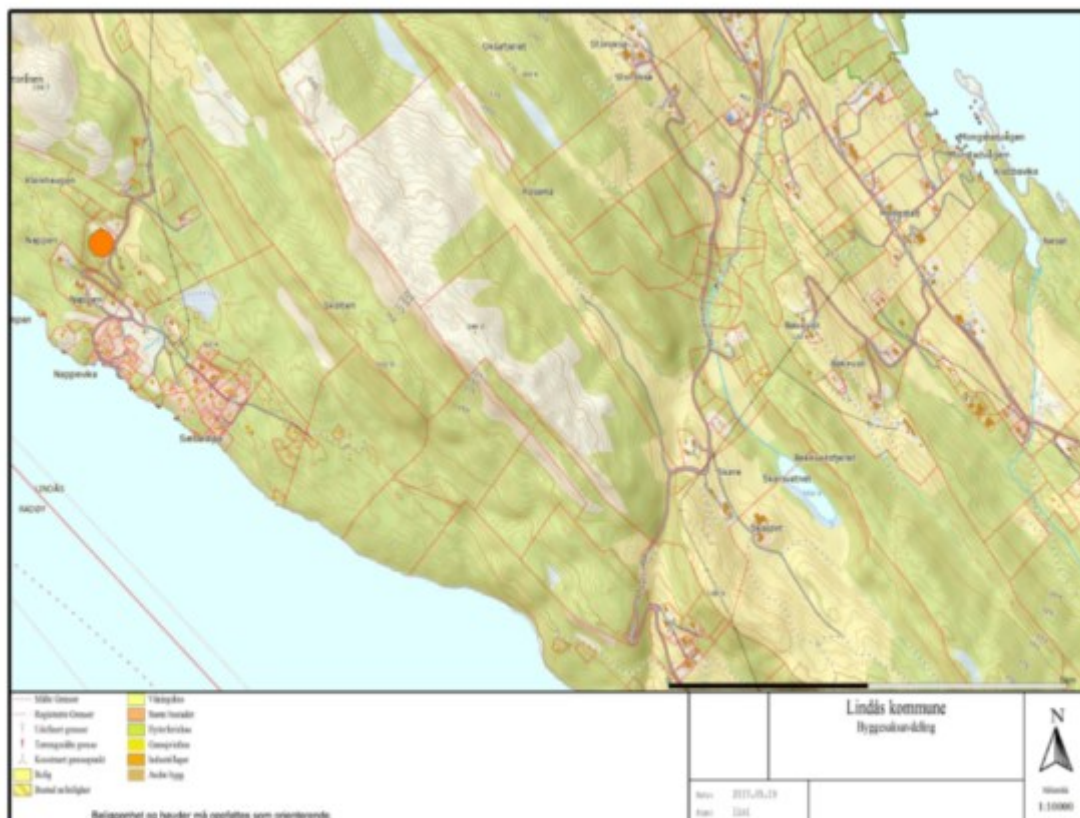
Det må søkjast om utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg. Eigedommen har gode areal til parkering.

Planstatus.

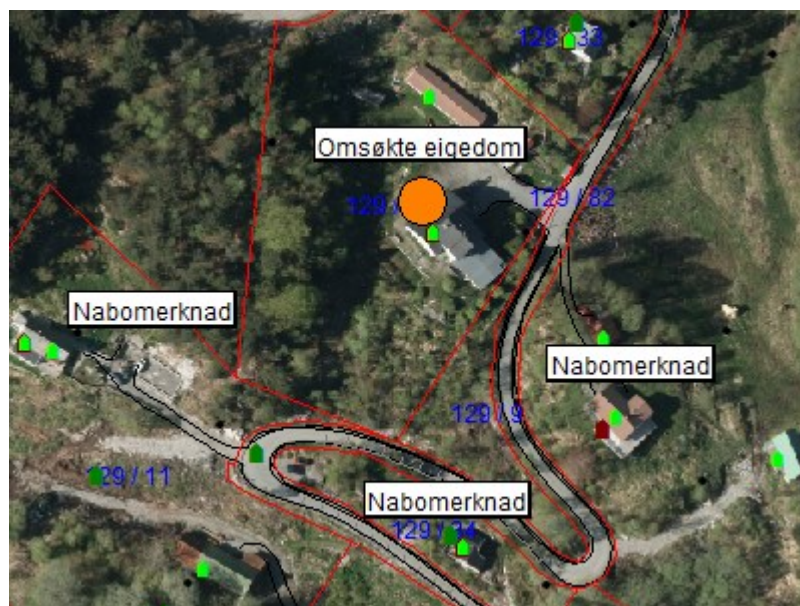
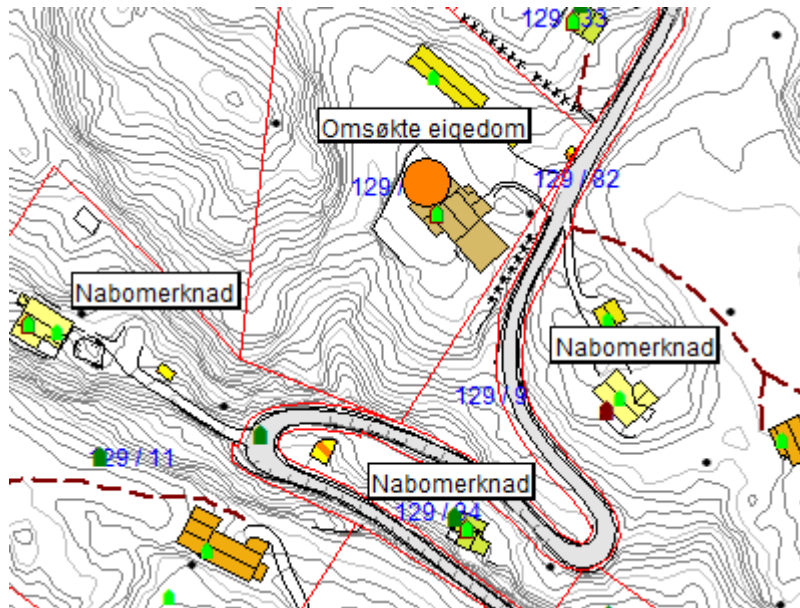
Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til offentleg eller privat tenesteyting. Etter kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1 er det krav om reguleringsplan for området.



Kart/Foto



Ortofoto 2015:



Dispensasjon

Dispensasjonssøknaden har følgende grunngjeving:

«Rusomsorg Vest har siden 2009 drevet en rehabiliteringsinstitusjon på den omtalte eiendommen. For nærmere beskrivelse av fortsatt ønsket drift på eiendommen, viser en til tiltakets hjemmeside www.nappane.no. Naboeiendommen Gnr 129 bnr 33 er ikke omfattet av denne søknaden. Der er det en fritidsbolig som også eies av Rusomsorg vest. Da hjemmesiden viser en grei orientering, og naboer alt er kjent med driften, går jeg ikke i detalj her og beskriver mer. Jeg tar kun med litt info fra hjemmesiden:

Rusomsorg Vest er et lavterskeltilbud til rusavhengige. Vi er bygget på en grunnide om at hjelpen skal være lett tilgjengelig i det øyeblikket en rusmisbruker ønsker hjelp, derfor har vi fortløpende inntak uten lang ventetid. Vi som har erfaring i fra arbeid med denne gruppen vet at motivasjonen for å legge seg inn kan være fraværende og til dels flyktig. Derfor mener vi det er rett vei å gå og ha «åpne armer» til den rusavhengige når han eller hun selv ønsker hjelp, og parallelt legge til rette for et godt samarbeid med de forskjellige forvaltningsorganene. Samarbeid med den øvrige helse- og

sosialtjenesten er en nødvendig forutsetning for et godt behandlingsresultat.

Det søkes om dispensasjon fra plankrav, da dette er snakk om et mindre prosjekt der driften av byggene i dag er i samsvar med arealdelen til gjeldende kommuneplan. Vårt tiltak nabovarsles som en dispensasjonssak.

Vi har konkludert med at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Fortsatt drift krever at en har fått innvilget en søknad om bruksendring til bygningskode 723. Situasjonskartet viser plassering av byggene som ligger lyst og åpent til i landlige omgivelser i grei avstand til en lite trafikkert veg. Eiendommen gir rom for aktiviteter utomhus. Det skal ikke gjøres bygningsmessige endringer, annet enn det som måtte komme som et resultat av denne søknaden om bruksendring:

Det kan for eksempel være resultatet av brannprosjekteringen eller eventuelle pålegg i forhold til Arbeidstilsynets gjennomgang, eller eventuelle forhold vedrørende sanitæranlegg og utslipp fra dette. Dette vil komme fram gjennom kommunens saksbehandling og vedtak i saken. I den grad det trengs søknadspliktige bygningsmessige endringer som en følge av saksbehandlingen, vil det komme en søknad om det etter at en eventuell bruksendring er innvilget.»

Det vert vist til vedlagte dispensasjonssøknad i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, brannforebyggende avdeling i kommunen, Miljøretta helsevern og planavdelinga den 28.04.2017.

Det er motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 12.05.2017. I uttalen går det fram:

« Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (07-08) s. 242.

Ei bruksendring reiser fleire spørsmål som best kan få si løysing i ein planprosess. Då tenkjer me m.a. på løysingar for infrastruktur. I ein planprosess vil ein kunne sjå eit større område under eitt for å sikra ein berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og breiare medverknad enn gjennom ein dispensasjonsprosess.»

Fullstendig uttale er vedlagt.

Nordhordland og Gulen interkommunale brannforebyggende avdeling har gitt uttale datert 19.05.2017. Uttalen gjeld forhold til innsendte brannkonsept i sjølve byggesaka, og gjeld ikkje dispensasjonen i saka.

Eventuelle andre uttalar vert ettersendt og lagt fram i møte.

Vurdering

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er å sikre at utbygging og utvikling i eit område skjer gjennom ein styrt planprosess, der ein får ei heilskapleg vurdering av området, sikra dei aktuelle interesser som gjer seg gjeldande og får sikra ein større medverknad med offentlege instansar og frå dei som ligg i eller kring planområdet.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at dette er snakk om eit mindre prosjekt der drifta av bygget er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Vidare vert det vist til at bygningane ligg i lyse og landlege omgjevnader, med lite trafikkert veg.

Ved handsaminga av ein søknad som legalisering av allereie utførte tiltak, skal saka handsamast som om bygningane ikkje er teke i bruk til føremålet.

Omsøkte bruksendring er ein vesentleg endring ut i frå den bruken som har vore i bygningane frå dei vart godkjent. Frå bedehus/kvileheim for emissærar, til ein institusjon for rusmisbrukarar og ein arbeidsplass med for fleire tilsette.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i denne saka er kome inn merknadar frå mange av dei som ikkje er naboar til eigedommen, men som likevel meiner at dei vert råka av den drifta det no vert søkt om. Dette viser at det er mange som er engasjert og som har interesser dei vil ivareta i sitt nærrområde. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det ikkje bør gjevast dispensasjon, men at bruk av eigedommen til rusomsorg/institusjon bør skje ved gjennom ein planprosess der ein i større grad kan sikre medverknad.

Det er ikkje kommunalt vatn eller avløp i området. Dagens løysingar er privat vassforsyning og separate avløpsanlegg. Gjennom ein planprosess får ein gått grundig igjennom alle forhold som gjeld infrastruktur. Gjennom ein reguleringsplan vil ein og kunne leggja til rette for nye avløpsløysingar for større delar av område, og ein får rydda opp i gamle utslepp som ikkje stettar dagens krav etter forureiningslova.

Administrasjonen vil gjer merksam på at det ikkje er påvist at det er avløpsanlegget til rusomsorgen som er forureiningskjelda i området, slik det er hevda i merknadar frå naboar. Fordelane ved å gje dispensasjon er at omsøkte tiltak i utgangspunktet skal skje innanfor eksisterande bygningsmasse, slik at det truleg kun vil vera innvendige endringar som skal utførast i samband med søknad om bruksendring.

Vegen til Nappane er kommunal. Slik vegen er i dag, er den dårleg eigna for mjuke trafikantar. I ein reguleringsprosess er veg eit av forholda som ein i større grad kan ivareta og sikra. Vidare vil ein og kunne vurdere om det er hensiktsmessig med denne typen verksemd plassert så usentralt i kommunen, særskilt med tanke på tilkomst til utrykkingskøyretøy.

På bakgrunn av dette er administrasjonen si vurdering at bygningane på gbnr 129/6 kan vera eigna til bruk som rusomsorg, men at det er mange interesser og forhold som gjer seg gjeldande i saka. I søknaden er det ikkje vist til klare grunnar som talar for dispensasjon. Saka har skapt stort engasjement blant dei som bur i bygda og andre som meiner dei vert

råka av drifta. Administrasjonen meiner at bruksendring frå forsamlingshus til rusinstitusjon bør skje gjennom ein styrt planprosess der ein i større grad får ivaretatt alle gjeldande interesser i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001181&