



Kjovi AS
Heiane 8 A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/896 - 14/2453

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
23.07.2012

Avslag - søknad om dispensasjon for bruksendring av Sangerhallen til to bueiningar, gnr 27 bnr 21.

Administrativt vedtak. Saknr: 14/2014

Saksutgreiing:

Omsøkt tiltak:

Vi syner til søknad motteke 23.07.2012. Skarpenes Bygg AS har på vegne av tiltakshavar Kjovi AS søkt dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for bruksendring av «Sangerhallen» frå samfunnshus til heilårsbustad med to bueiningar.

I følgjebrev til søknaden datert 20. juli 2012, skriv søkar:

«Det blir herved søkt om bruksendring frå samfunnshus til heilårsbolig. Underetasjen i huset har av tidliger eier, de senere år vært brukt som bustad. Det er nylig oppgradert og er i god stand og dagens eiere ønsker å benytte eiendommen til heilårsbolig, og også lage boenhet i hovedetasjen. Vedlagt oppdaterte teininger og situasjonskart.»

Bygningen på eigedomen er godkjent nytta til samfunnshus. Tiltakshavar opplyser at tidlegare eigar har teke i bruk underetasjen i bygningen til bustadføremål, medan noverande eigar ønskjer å ta i bruk også hovudplanet til bustad, slik at bygget vert omsøkt med to bueiningar.

I matrikkelen er bygget registrert som einebustad, som synast å vere i samvar med dagens bruk. Administrasjonen opplyser at kommunen ikkje har motteke søknad om eller gjeve løyve til bruksendring for nokon del av bygget til bustadføremål. Søknaden om dispensasjon gjeld soleis heile bygget, to brukseiningar.

Tidlegare sakshistorikk:

Tiltaket var omsøkt første gong ved søknad stempla motteke 15.4.2011. Søknaden vart den gong sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Det siste særskild i høve til utvida bruk av avkøyrsløse.

Statens vegvesen uttalte seg i saka ved brev til ansvarleg søker dagsett 25.1.12. I brevet stilte vegvesenet krav om dokumentasjon for korleis krava til utforminga av avkøyrsløse kan stettast i høve til svingradius, parkering og snuareal på eigen grunn. Det kom ikkje merknader frå dei andre høyringsinstansane.

Etter mottak av revidert søknad 23.7.2013, gjorde administrasjonen ansvarleg søker merksam på at Statens vegvesen hadde bedt om å få dispensasjonssøknaden til uttale, sjå brev av 8.8.2012. I brevet opplyste kommunen følgjande:

«Det vert vist til uttale frå Statens vegvesen av 25.01.2012. Statens vegvesen ber om å få oversendt søknad om dispensasjon til uttale. Statens vegvesen set krav til utforming av avkøyrsløse, stiller spørsmål om parkeringsløyving for bueiningane, og ber kommunen stille krav om støyfaglig vurdering for tiltaket. Kommunen vil difor sende dykkar dispensasjonssøknad til høyring hjå Statens vegvesen, men vi ber om at de utarbeider situasjonsplan i tråd med Statens vegvesen sine krav, og gjer greie for kva tiltak som vert gjort for å sikra at støytilhøva i bustaden og uteoppholdsareala vert i tråd med krav i NS 8175.»

I vedtak dagsett 1.10.2013, avslo Statens vegvesen søknad om utvida bruk av avkøyrsløse på eigedomen. I grunngjevinga for vedtaket heiter det:

«Etablering av ei ny bustadeining i det aktuelle bygget er ikkje ynskjeleg på grunn av lokaliseringa tett inntil fylkesvegen. Denne plasseringa er uheldig av omsyn til trafikktryggleiken. Det er også uklart om krav til støyinnivå på uteopphaldsareal kan oppfyllest for denne eigedomen.

Dagens avkøyrsløse oppfyller ikkje vegnormalen sine tekniske krav til utforming. Den regulerte avkøyrsløse let seg ikkje kombinere med inn-/utkøyring frå biloppstillingsplassar mellom huset og veggen, slik flyfoto viser at det er i dag.»

Siste avsnitt syner til vedteken reguleringsplan for Fv245 frå Hatleberget til Skarpneset (plan id 125620070004), der ein utbetra fylkesveg er regulert. Denne reguleringsplanen viser også avkøyrsløse til eigedomen.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikkje motteke merknader frå naboar.

Vurdering:

Eigedomen er uregulert og ligg i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. Omsøkt tiltak krev dispensasjon frå planføremålet.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken ”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”.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Bygningen på eigedomen er godkjent nytta til samfunnshus. Det var til dette føremål bygget var oppført og kommunen har ikkje motteke søknad om løyve til bruksendring tidlegare. Tiltakshavar opplyser at tidlegare eigar har teke i bruk underetasjen i bygningen til bustadføremål, medan noverande eigar ønskjer å ta i bruk også hovudplanet til bustad.

Administrasjonen vurderer at endra bruk som omsøkt i utgangspunktet ikkje i vesentleg grad vil setje til side landbruks,- natur- eller friluftssyn. Det avgjerande for dispensasjonsvurderinga vil vere om fordelane med å gje dispensasjon vil vere klart større en ulempene i dette tilfellet.

Eigedomen har i følgje matrikkelen eit samla areal på 698 m², medan bygningen er matrikkelregistrert med eit BYA på 180 m². I tillegg kjem uthus og areal nytta til biloppstillingsplassar. På situasjonskart vedlagt revidert søknad innstempla 23.7.2012, er det vist uteopphaldsareal med samla storleik på 100 m². Restarealet på tomta ligg i skrånande terreng, og det er uklart for administrasjonen om dette arealet er eigna som uteopphalds- eller leikeareal. Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel har krav om minimum 250 m² uteopphalds- og leikeareal. Sjølv om storleiken på tomta skulle verte vurdert å stette desse krav, vil dette ikkje vere avgjerande for utfallet av søknaden.

Dette fordi kommuneplanens føreseger også stiller krav om minimum 1,5 biloppstillingsplass på eigedomen for kvar buening. På situasjonskartet er det vist biloppstillingsplassar mellom bustaden

og vegen, noko som Statens vegvesen har uttalt at ikkje let seg kombinera med vedteken reguleringsplan for fylkesvegen.

Statens vegvesen har avslått søknad om utvida bruk av avkøyrsla til eigedomen. I plan- og bygningslova § 27-4, første ledd heiter det at før «opprettelse eller endring av einedom til bebyggelse» må avkøyrsla frå offentleg veg vere «godkjent av vedkommende vegmyndighet». I dette høvet er det Statens vegvesen, som altså har avslått søknad om utvida bruk mellom anna av trafikktryggleiksomsyn og fordi tekniske krav til avkøyrslar ikkje kan gjennomførast utan å kome i strid med vedteken reguleringsplan for utbetring av Fv245.

I ein slik situasjon finn administrasjonen at det verken er juridisk høve til å gje dispensasjon som omsøkt som følgje av krava i pbl § 27-4, første ledd, eller at det ligg føre ei klar overvekt av føremonn ved å gje dispensasjon, slik vilkåret i pbl § 19-2 stiller krav om. Etter ei samla vurdering vert søknaden om dispensasjon derfor avslått.

Vidare saksgang:

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Frist for opphør av bruk/søknad om endring:

Tiltakshavar har opplyst at kjellaretasjen allereie er tatt i bruk av tidlegare eigar til bustadføremål. Meland kommune gjer merksam på at denne bruken er i strid med godkjend bruk for bygget og må opphøra.

Meland kommune set frist til 14.4.2014 for opphør av bruk av kjellaretasjen til bustad, og krev at melding om at dette er brakt i orden vert sendt kommunen innan same frist. Dersom dette ikkje vert gjort vil saka verte overført til ulovlegheitsoppfølging etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Alternativt kan tiltakshavar søke om godkjenning av etablert bruk av kjellar til bustadføremål innan fristen 14.4.2014. Administrasjonen er kjend med at Statens vegvesen i 2009 godkjende bruk avkjørsle til bustadføremål på eigedomen, då for ein bueining. Administrasjonen har med føreliggjande vedtak ikkje meint å leggje føringar for handsaminga av ei slik søknad.

Vedtak

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring frå forsamlingslokale til bustad på gnr 27 bnr 21.

For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Kjovi AS

Heiane 8 A

5918

FREKHAUG