

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/179

79/18 Bysheim - Søknad om dispensasjon for bruksendring og ombygging av industribygg til bustad

Vedlegg:

Vedlegg_B1 - Bruksendring av industribygg, søknad om dispensasjon
Vedlegg_D1 - Situasjonsplan
Vedlegg_E1-5 - Plan og fasadeteikningar
Vedlegg_F1 - Bruksendring av industribygg, redegjørelse til søknad
Q1_InnsigelseOyvindBysheim
Q1_del2 - Kopi av skriv frå Øysinv Bysheim
Q1_del3 - Situasjonsplan
Q1_del4 - Skriv frå Jan Magnar Solvang vedkomande tilkobling avløpsanlegg
Q1_del5 - Skriv frå kommunelege vedkomande kloakkutslett Bysheim
Q1_del6 - Utslipp fra separate avløpsanlegg - sandfilteranlegg filterdelen
GBN 18179 - 182104. Tilleggsdokmentasjon
2017012_A103
79-18 kommuneplan 1-1000
79-18 kommuneplan 1-5000
79-18 ortofoto 1-1000
79-18 ortofoto 1-5000
Avtale om vegrett
Brev av 13.06.1988
Vedtak av 08.10.1987 saknr. 220/87
Vedtak av 08.10.1987 saknr. 221/87
Skriv frå kommunelegen til sak 221/87
Brev av 14.07.1988
Vedlegg/kopi av brev 14.07.1988

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til bruksendring av heile det eksisterande lager-/kontorbygget på gnr. 79, bnr. 18 til bustadføremaal med 1 sjølvstendig bustadeining, jf. teikningar motteke 26.01.2018, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. § 19-2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 035/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget fall med 5 røyster (1H, 2AP, 2Krf) mot 2 røyster (2FRP)

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til bruksendring av heile det eksisterande lager-/kontorbygget på gnr. 79, bnr. 18 til bustadføre mål med 1 sjølvstendig bustadeining, jf. teikningar motteke 26.01.2018, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. § 19-2."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 79, bnr. 18 Bysheim.

Tiltakshavar/eigar: Marit Røiseth.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av eksisterande lager/kontorbygg til bustad.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 79, bnr. 1 Øyvind Bysheim ved brev av 06.04.2017.

Merknadene gjeld mellom anna manglande nabovarsling ved oppføring av bygning, ikkje godkjent avlaupsanlegg og manglar ved avkøyrsløse frå kommunal veg.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.01.2018.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal vera sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Kommunen har motteke søknad om endra bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg.

Søknaden vert handsama av kommunal vegstyresmakt.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bygningen er oppført som industribygg og har vore brukt som lagerbygg, det ligg ein einebustad på tomta, bygningane har felles tun, tiltaket krev ikkje ytterlegare areal ut over det som allereie er utbygd, tiltaket har ikkje innverknad på tilgang til fritidsområde, allmenn ferdsle og landbruksareal, og endra innvendig bruk av bygget gjev ikkje auka eller endra konsekvensar for natur og landbruk i området.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. 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 naturmangfaldlova.

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 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, 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 samanheng 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande lager/kontorbygg vart godkjent oppført i 1987, jf. vedtak i Osterøy bygningsråd 08.10.1987 saksnr. 220/87. Kommunen gav mellombels bruksløyve for oppført lager/kontorbygg 06.10.1988.

Rådmannen legg vidare til grunn at det i tillegg til oppført lager/kontorbygg på eigedomen, er oppført ein einebustad, jf. byggeløyve av 11.02.1988 saksnr. 22/88, og endringsløyve av 01.12.1988 saksnr. 217/88.

Rådmannen vurderer at bruksendring av eksisterande lager/kontorbygg til bustadbygg er i strid med arealføremålet i kommuneplanen. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert berre i mindre grad råka. Eksisterande bygningar representerer ein ressurs, og bygningen bør difor nyttast. Sidan resten av tomta vert nytta til bustad, vurderer rådmannen at det er betre å endre

bruken av eksisterande lager/kontorbygg til bustad, enn til dømes å starte opp ny næringsverksemd på eigedomen.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon mellom anna vil vere at eksisterande bygning ikkje ståande tom og heile tomta og bygningsmassen vert nytta til eitt føremål.

Rådmannen vurderer at ulemper med å gje dispensasjon mellom anna vil vere at endring av bruken av areal ikkje skjer i samband med ein kommuneplanprosess, og ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det uheldig at endringar skjer ved dispensasjonar.

Tomta bygningen ligg på og tomta mot nordvest grensar til framtidig bustadområde, jf. arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at det difor er betre at alle bygningane på gnr. 79, bnr. 18 vert nytta til bustad, enn at det til dømes vert etablert ny næringsverksemd i den eksisterande bygningen.

Rådmannen legg til grunn at søknaden om bruksendring frå lager/kontorbygg til bustad gjeld heile bygningen, jf. brev av 22.01.2018 frå ansvarleg søkjar. Mottekne planteikningar syner ombygging av om lag halve plan 1 til ei sjølvstendig bustadeining, medan resten av etasjen er tenkt nytta til lager/sportsbu. Rådmannen vurderer at det bør vurderast å byggje om resten av etasjen, slik at det vert etablert 2 bustadeiningar i denne høgda. Vidare vurderer rådmannen at det bør vurderast om underetasjen òg kan byggjast om til ei eiga bustadeining, for å sikre betre utnytting av bygningen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld eksisterande bygning, tomta grensar til byggeområde framtidig bustad i arealdelen i kommuneplanen, og bruksendringa kan føre til betre utnytting av arealet enn det ein har i dag. Rådmannen vurderer at fordelene med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempa.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt.

Nabomerknad

Rådmannen syner til motteken nabomerknad med vedlegg, og ansvarleg søkjar sine kommentarar til nabomerknaden.

Rådmannen vurderer at merknadene som gjeld manglande nabovarsling i samband med oppføring av lager/kontorbygg i 1987/1988 ikkje er mogeleg å rette opp i no. Rådmannen vurderer at søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak - bruksendring og ombygging av eksisterande bygning er nabovarsla, jf. dokumentasjon motteke 26.01.2018, jf. plan- og bygningslova §§ 19-1 og 21-3.

Rådmannen legg til grunn at det i samband med søknad om løyve til tiltak - bruksendring og ombygging av eksisterande bygning til bustad, må dokumenterast forsvarleg tilgang til trygt og tilstrekkeleg drikkevatt, og avlaup i samsvar med ureiningslova, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2. Eventuell rett til å føre vassleidning over andre sin grunn og rett til å føre avlaupsleidning over andre sin grunn skal vere tinglyst, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2. Søknad om løyve til tiltak vil ikkje verte handsama før tilhøve til andre aktuelle styresmakter er avklart, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav d og f.

Kommunen gav i vedtak av 08.10.1987 saknr. 221/87 løyve til frådelling av ein parsell av gnr. 79, bnr. 3 og løyve til utslepp med vilkår om at eigaren pliktar å kopla seg til offentlig avlaupsleidning når slik leidning går langs eigedomen eller tilstøytande veg eller over nærliggande areal. Naboane kom med merknader/klaga på den godkjente kloakkløysinga, og eigar av gnr. 79, bnr. 18 og 19 har i brev av 13.06.1988 kome med framlegg om eit mellombels utslepp, og framtidig utslepp med

fellesleidning til sjø.

Kommunelegen vurderte i 1988 at det på lengre sikt bør leggjast kloakkledning til sjø, der alle som grensar opp til leidningen, eldre og ny busetnad, vert tilkopla og tek del i finansieringa. På kort sikt kan ei mellombels løysing vere at det vert bygd eit felles sandfilteranlegg for gnr. 79, bnr. 18 og 19, og dei 2 eksisterande bustadhusa. Kommunen har i brev av 14.07.1988 mellom anna synt til at det må avtalast med grunneigarar og utarbeidast detaljerte planar som må godkjennast av bygningsråd og helseråd.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande avlaupsanlegg vart etablert i samband med oppføring av lager/kontorbygg på eigedomen, og at plasseringa vart peika ut i samband med synfaring på staden. Rådmannen kan ikkje sjå at det er motteke dokumentasjon som syner at heimelshavarar har gjeve samtykke til å plassering av avlaupsanlegg med sandfilteranlegg, søknad om nytt utslepp og søknad om bygging av avlaupsanlegget.

Rådmannen legg til grunn at det er om lag 300 meter frå gnr. 79, bnr. 18 til bustadområde Bysheimkleivane og om lag 450 meter frå gnr. 79, bnr. 18 til offentleg avlaupsleidning ved fylkesveg. Rådmannen legg kommunalt vedtak om krav til tilkopling til kommunal avlaupsleidning til grunn og vurderer at dei 3 naboane bør gå saman og leggje felles avlaupsleidning for tilkopling til kommunal avlaupsleidning. Dersom leidningen skal gå via privat fellesleidning i bustadområde Bysheimkleivane, må det sendast inn dokumentasjon som syner at retten til tilkopling er sikra ved tinglyst dokument, jf. plan- og bygningslova § 27-2.

Rådmannen legg til grunn at kommunen mottok søknad om avkøyrsløse frå kommunal veg 01.10.1987. Kommunen godkjente avkøyrsløse frå kommunal veg i vedtak av 08.10.1987 saksnr. 220/87.

Rådmannen vurderer at det ikkje er samsvar mellom kartskisse motteke saman med søknad om avkøyrsløse frå kommunal veg 01.10.1987, og eksisterande avkøyrsløse:



Kommunal vegstyresmakt har stilt krav om innsending av søknad om endra bruk av eksisterande avkøyrsløse, søknaden er motteken og ligg til handsaming, jf. sakID 18/385.

Rådmannen vurderer at nabomerknadene ikkje gjeld motteken dispensasjonssøknad, men gjeld tilhøve som må løysast i samband med/før handsaming av søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova §§ 21-5, 27-1 og 27-2.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til bruksendring av eksisterande lager/kontorbygg til bustadføre mål med 1 sjølvstendig bustadeining.

