

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
052/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/257

89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon for bruksendring av del av bygning og etablering av parkeringsplass

Vedlegg:

89/56 søknad om dispensasjon med vedlegg
Brev frå Arbeidstilsynet(266516)
89/56 - uttale frå kommunal vegstyresmakt
89-56 reguleringsplan 1-1000
89-56 reguleringsplan 1-5000
89-56 kommuneplan 1-1000
89-56 kommuneplan 1-5000
Reguleringsplan Hosanger sentrum - plankart(272507)
Reguleringsplan Hosanger sentrum - teiknforklaring(272508)
Reguleringsplan Hosanger sentrum - føresegner(272509)
Kommunedelplan for sjø og strandsone - plankart(272510)
Kommunedelplan for sjø og strandsone - føresegner(272511)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11 til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- **Regulert gangveg over gnr. 89, bnr. 56 skal ikkje nyttast til parkering og skal haldast open for gåande.**

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, jf. § 1-8, til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Plan- og kommunalteknisk utval - 052/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11 til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Regulert gangveg over gnr. 89, bnr. 56 skal ikkje nyttast til parkering og skal haldast open for gåande.

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, jf. § 1-8, til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 89, bnr. 56, Mjøs.

Tiltakshavar: Øvsthus AS.

Ansvarleg søkjar: Øvsthus AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 15.03.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av del av bygning og etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, Mjøs.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Avkøyrslø til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

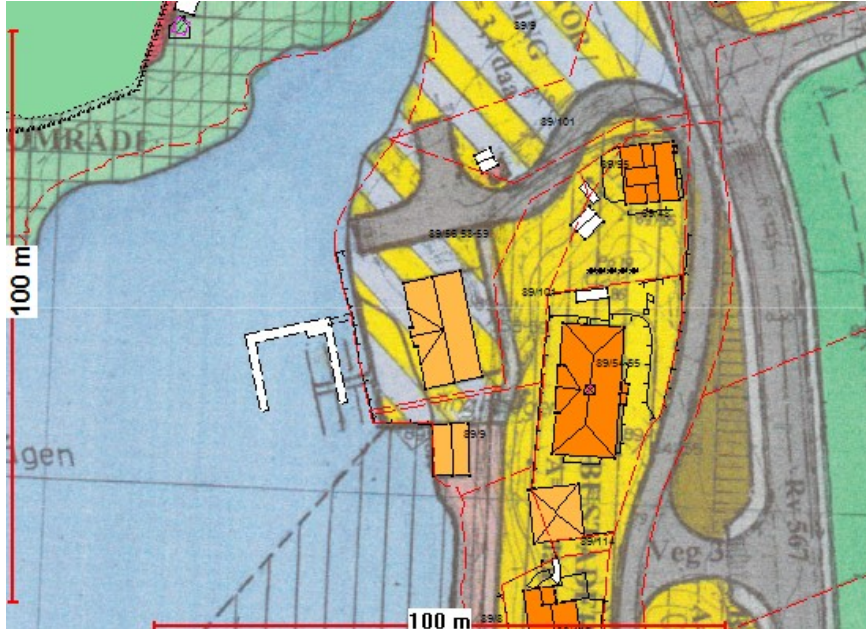
Søknaden omfattar etablering av ny parkeringsplass.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er

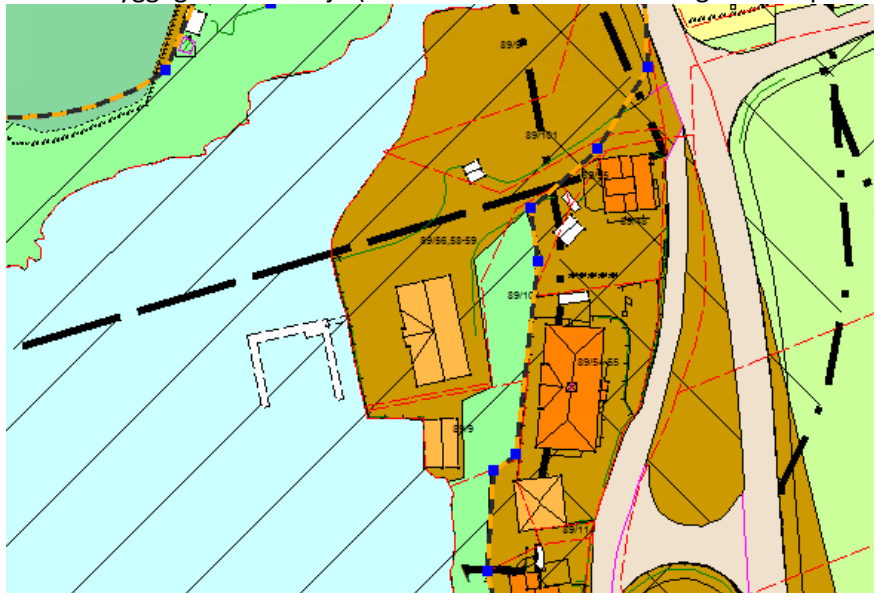
definert som byggeområde blanda føremål - bustad/forretning/kontor.

Utsnitt frå plankart:



Motteken situasjonsplan syner etablering av parkeringsplass på offentlig trafikkområde køyreveg.

I områdeplan for sjø og strandsone litt gnr. 89, bnr. 56 innanfor byggeområde sentrumsføremål og utanfor byggegrense mot sjø (markert med blå firkantar og svart stipla linje):



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3.

Det er krav om dispensasjon frå regulert byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og kommunal vegstyresmakt.

Kommunal vegstyresmakt har i e-post av 12.04.2018 synt til at vegen er privat. Rådmannen legg motteke uttale til grunn for handsaminga.

Kommunen har ikkje motteke andre uttalar i saka.

Arbeidstilsynet har i vedtak av 10.03.2018 gjort vedtak om samtykke på vilkår. Kommunen syner til motteke vedtak.

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 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til bruksendring av eksisterande bygningar.

Rådmannen vurderer at bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel er i samsvar med arealføremålet i gjeldande reguleringsplan.

Det er i søknaden mellom anna opplyst at eigar vonar at lokale, maskiner og lokalhistoria kan gjerast tilgjengeleg for besøkande i landhandelen og ved anna aktivitet i Hosanger. Ved å etablere ein kiosk/landhandel vil det verte ein naturleg samlingsstad for nærmiljøet som vil bidra positivt for bygda.

Mottekne teikningar syner at det er planlagt å nytte 1. etasje til kiosk/landhandel, toalett, historisk støyperutstyr, lager og disponibelt areal, og 2. etasje til lager og garderobe/spiserom.

Bruksareal i kvar etasje er på om lag 150 m² og samla bruksareal er om lag 300 m².

Rådmannen legg til grunn at det skal fastsetjast minimum tal parkeringsplassar til bil etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass. Parkering skal skje på eiga tomt, eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, t.d. avtale.

Kommunal praksis syner at følgjande parkeringsnorm er nytta:

Forretning: krav om 1,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 1 plass per 100 m² BRA for sykkel.

Kontor: krav om 1,2 plassar per 100 m² BRA for bil og 2 plassar per 100 m² BRA for sykkel.

Næring: krav om 0,8 plassar per 100 m² BRA for bil og 3 plassar per 100 m² BRA for sykkel.

Beverting: krav om 1 plass per 100 m² BRA for bil og 1 plass per 100 m² BRA for sykkel.

Museum: krav om minimum 10 plassar for bil, herunder skal 1 plass vere universelt utforma og minimum 4 plassar for sykkel.

Rådmannen legg kommunal praksis til grunn og finn etter ei samla vurdering at minimum krav til parkering er 4 plassar for bil og 4 plassar for sykkel. Dersom det vert etablert fleire parkeringsplassar innanfor avmerka område i motteken situasjonsplan enn minimumskravet er dette positivt. Det skal vere avsett areal til å snu på eigen grunn. Parkeringsplassen må sikrast mot sjø. Regulert gangveg over gnr. 89, bnr. 56 må haldast open for gåande.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Ortofoto:



Rådmannen legg til grunn at tiltaket gjeld bruksendring av del av eksisterande bygning, og at utearealet er planert og mellom anna vert nytta til parkering.

Rådmannen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona dermed ikkje vert råka i denne konkrete saka. Det er allereie etablert tiltak i strandsona, og etablering av kiosk/landhandel vil opne for betre tilgjenge og dermed sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser. Tiltakshavar har opplyst at det ikkje skal gjerast nye terrenginngrep. Rådmannen legg dette til grunn og vurderer at det dermed ikkje skal skje nye fysiske inngrep i strandsona i samband med tiltaket det er søkt om. Det føreligg ikkje særskilte landskapsomsyn og landskapsestetiske omsyn ved dette konkrete tiltaket.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det for dette konkrete tiltaket vil ikkje omsyna bak regelen det vert dispensert i frå eller omsyna i føremålsregelen i lova verte vesentleg tilsidesett.

Rådmannen vurderer at ulemper med å gje dispensasjon mellom anna vil vere at endring av bruken

av areal ikkje skjer i samband med ein planprosess, og ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det uheldig at endringar skjer ved dispensasjon.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon mellom anna vil vere at delar av eksisterande bygning ikkje vert ståande tom, det kan etablerast ny aktivitet i området, innbyggjarar og besøkande får ein ny møtestad der det er mogeleg å kjøpe nokre varer, og som kan vere ein naturleg samlingsstad for nærmiljøet. Dette kan verte eit positivt tiltak for bygda.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld etablering av ny verksemd i eksisterande bygning og at det er nødvendig med tilgjengeleg parkering ved bruk av eksisterande bygning. Vidare representerer eksisterande bygning ein ressurs, og bygningen bør difor nyttast.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum og kommunedelplan for sjø og strandsona til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56 er oppfylt.

Folkehelse

Det er positivt for folkehelsa med landhandel som mellom anna born, unge og vaksne kan gå og sykle til for å gjere mindre innkjøp, i staden for å køyre til kommunesenteret eller andre stader for å handle.

Miljø

Det er positivt for lokalmiljøet å ha felles møteplassar.

Økonomi

Det er positivt å ta eksisterande bygningar i bruk, i staden for å la bygningar stå tomme.

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.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56.