

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/16	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.12.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	16/2365

44/6 - Vevle - Søknad om dispensasjon - bruksendring og oppføring av lavvo/leikehus

Vedlegg:

44/6 Dispensasjonssøknad
44/6 Situasjonsplan og teikningar
44/6 Brev frå Arbeidstilsynet
44-6 eigedom 1-2000
44-6 kommuneplan 1-1000
44-6 kommuneplan 1-5000
44-6 ortofoto 2005 - 1-1000
44-6 ortofoto 1-1000
44-6 ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til nye barnehagelokale, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Dispensasjonen omfattar oppføring av ny utvendig trapp frå 3. etasje til 2. etasje, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve dispensasjon frå kravet til romhøgde i forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-7, nr. 1 ved bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til nye barnehagelokale for friluftsgruppa på inntil 10 born over 3 år, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve dispensasjon frå isolasjonskravet i forskrift om tekniske krav til byggverk § 14-3, 1. ledd for krav til U-verdiar i veggjar ved bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til nye barnehagelokale, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppføring av leikehus/lavvo på gnr. 44, bnr. 6, Vevle, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 110/16

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til nye barnehagelokale, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Dispensasjonen omfattar oppføring av ny utvendig trapp frå 3. etasje til 2. etasje, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve dispensasjon frå kravet til romhøgde i forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-7, nr. 1 ved bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til nye barnehagelokale for friluftsgruppa på inntil 10 born over 3 år, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve dispensasjon frå isolasjonskravet i forskrift om tekniske krav til byggverk § 14-3, 1. ledd for krav til U-verdiar i veggjar ved bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til nye barnehagelokale, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplan, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppføring av leikehus/lavvo på gnr. 44, bnr. 6, Vevle, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

Saksopplysningar:

Ansvarleg søker: Vestlandshus Mjelde AS, Mjelde, 5286 Haus.

Tiltakshavar: Tommy Lohne, Vevle, 5281 Valestrandsfossen.

Søknaden motteke: 10.10.2016 med tillegg motteke 07.11.2016.

Tiltak

Det er søkt om bruksendring og ombygging av delar av eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6, Vevle til barnehage. Det er vidare aktuelt å føre opp ein lavvo/eit leikehus til bruk for barnehagen.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon frå kravet til romhøgde i forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-7, nr. 1, og frå isolasjonskrav i forskrift om tekniske krav til byggverk § 14-3.

Grunngjeving

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det tidlegare er etablert gard- og friluftsbarnhage på eigedomen. Tiltaket gjeld utviding av drifta av barnehagen. Areal- og

ressursdisponeringa for området vert ikkje råka.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det er i søknaden mellom anna opplyst at Osterøy gards- og friluftsbarnehage vart etablert på Vevle på gnr. 44, bnr. 6 i 2005-2006.

Tiltakshavar har i brev av 06.10.2016 mellom anna opplyst at bruksendringa gjeld 40 m² til barnehage og 18,5 m² til garderobe. Det er toalett og eit lagerrom i direkte tilknytning til bruksarealet. Arealet er tenkt brukt som base for friluftsgruppa, inntil 10 born over tre år. Bruken vil vera inntil to timar morgon og inntil to timar ettermiddag. Det vil vera inntil to vaksne knytt til gruppa, avhengig av kor mange born gruppa har. Lokalet vil verta nytta til leik og styrte aktivitetar i den tida det er i bruk. Opphaldsrommet vil ha fire vindauge, som kan opnast for lufting, i tillegg til at dei har ventil. Garderoben vil ha 2 vindauge av same type. Det vert installert varmekablar og varmepumpe for stabil oppvarming. Det vil verta innreia reingjeringsrom. Personalgarderobe er i hovudetasjen. I tillegg vil det verta plass for arbeidstøy som skal brukast i friluftsgruppa, i garderoben i den nye delen.

Kommunen syner elles til mottekne opplysningar, og søknad motteke 08.10.2016.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som LNF-område.

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 Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er krav om samtykke til omdisponering etter jordlova.

Arbeidstilsynet har i brev av 15.11.2016 varsla at søknaden dei har motteke er mangelfull.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av tiltak er synt i situasjonsplan datert 29.09.2016.

Vatn og avlaup (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

LOVGRUNNLAG

Det fylgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Dispensasjon - arealdelen i kommuneplanen - bruksendring

Rådmannen legg til grunn at det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for bruksendring av del av driftsbygning til barnehage.

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.

Dersom kommunen vil opne for spreidd næringsverksemd i LNF-område kan dette fastsetjast i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b. Kommunen kan på denne måten aktivt leggje til rette for lokalisering av tilleggsnæringar i landbruket, i staden for landbruk pluss tiltak som i mange tilfelle har karakter av mindre satsingar knytt til enkeltbruk.

Rådmannen legg til grunn at kommunen tidlegare har gjeve løyve til ombygging og bruksendring av delar av eksisterande driftsbygning til barnehage på gnr. 44, bnr. 6.

Rådmannen legg vidare til grunn at utviding av barnehagen med friluftsgruppe medfører trong om meir plass i barnehagen. Sidan kommunen tidlegare har vore positiv til drift av barnehage på eigedomen, finn rådmannen det naturleg å vurdere utviding av eksisterande barnehage framfor nyetablering av barnehage.

Bruksendringa gjeld utviding av barnehagen og dermed ny bruk av delar av eksisterande landbruksbygg. Dette er eit tema Fylkesmannen i Hordaland har vore positiv til og det er mellom anna utarbeidd ei handbok for dei som har planar om gjenbruk av garden sine bygningsressursar. I handboka er det til slutt synt til at det berre er fantasien som set grenser for kva du kan få til i eit ledig landbruksbygg, og ein av dei mange ideane som er nemnt er barnehage.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen tidlegare har gjeve løyve til bruk av delar av driftsbygningen til barnehage, og at dispensasjonssøknaden gjeld utviding av eksisterande verksemd. Det vert og lagt vekt på at kommunen treng barnehageplassar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til nye barnehagerom i 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6 er oppfylt.

Dispensasjon - arealdelen i kommuneplanen - leikehus/lavvo

Rådmannen legg til grunn at det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av leikehus/lavvo til barnehagen.

Rådmannen legg til grunn at det ved drift av barnehage må vere tilfredsstillande uteareal, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-4. Rådmannen vurderer at det i mange barnehagar er vanleg å oppføre leikehus/lavvo på delar av eller i tilknytning til utearealet.

Eventuell utforming og storleik av leikehus/lavvo må tilpassast staden og bruken.

Vidare må plasseringa av leikehus/lavvo ikkje kome i konflikt med eventuelle landbruksinteresser på eigedomen. Alternativ plassering kan difor vere aktuelt. Samanlikning av ortofoto over eigedomen syner at delar av eigedomen er planert og grusa etter 2005.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen tidlegare har gjeve løyve til bruk av delar av eigedomen til barnehage, og at dispensasjonssøknaden gjeld utviding av eksisterande verksemd. Det vert og lagt vekt på at kommunen treng barnehageplassar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til oppføring av leikehus/lavvo til barnehage på gnr. 44, bnr. 6 er oppfylt.

Dispensasjon - romhøgde

Det er i søknaden opplyst at driftsbygningen vart oppført for 30-40 år sidan. Etasjehøgden for nye barnehagerom i 2. etasje vil verte om lag 2,35 meter, og etasjeskiljarar vil vere av betong. Eigar vil hogge ned golvet og isolere med 50 mm isopor og støype ny finpuss over med varmekablar. Av praktiske og økonomiske grunnar er det ikke tilrådeleg å utbetre/forbetre golvkonstruksjonen ytterlegare.

Rådmannen legg til grunn at kommunen kan gje løyve til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikkje er mogeleg å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringa eller ombygginga er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningslova § 31-2, 4. ledd.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå kravet til romhøgde og søknaden vert vurdert.

Rådmannen legg til grunn at rom og andre opphaldsareal skal ha utforming tilpassa funksjonen og ha tilstrekkeleg storleik, romhøgde og plass til fast og laus innreiing, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-7, nr. 1.

Rådmannen vurderer at krav til romhøgde vil vere avhengig av funksjonen bygningen skal ha, og at storleik og romhøgde må tilpassast verksemda. Tilrådinga ved preaksepterte løysingar er at i rom i arbeidsbygning bør romhøgda vere 2,7 meter.

Rådmannen vurderer at det ikkje er mogeleg å oppfylle krav om 2,7 meter romhøgde i eksisterande bygning. Teikningane syner at romhøgda i eksisterande barnehage i 3. etasje er på om lag 2,6 meter. Det vert lagt vekt på at romma skal nyttast som base for friluftsgruppa, som berre er inne om lag 2 timar kvar morgon og 2 timar kvar ettermiddag. Dersom romhøgda vert redusert bør dette kompensast med større grunnflate for å oppretthalde kravet til romvolum. Vidare vil det vere viktig

med god ventilasjon for å hindre fukt frå potensielt våte born som kjem inn om ettermiddagen.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at ulempa med lågare romhøgde kan kompensast med større grunnflate og god ventilasjon. Rådmannen vurderer at redusert romhøgde er lettare å akseptere når fleirtalet av brukarane er i alderen 3-5/6 år, enn når alle brukarane er vaksne.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til romhøgde i forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-7, nr. 1 for nye barnehagerom i 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6 er oppfylt.

Dispensasjon - isolasjon/energikrav i vegg

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre avvik frå energikrava i forskrift om tekniske krav til byggverk kap. 14 ved bruksendring/ombygging/oppgradering av eksisterande bygningar.

Rådmannen legg ut frå opplysningar i motteken søknad til grunn at bygningen vil verte etterisolert i vegg og tak, og at dørar og vindaug vert skifta.

Rådmannen finn etter ei samla og konkret vurdering at det kan gjevast dispensasjon frå energikrava i forskrift om tekniske krav til byggverk § 14-3, 1. ledd for krav til U-verdiar i vegg for nye barnehagerom i 2. etasje i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring av delar av 2. etasje i eksisterande driftsbygning til barnehage og oppføring av leikehus/lavvo på gnr. 44, bnr. 6. Det vert vidare rådd til at det vert gjeve dispensasjon frå krav til romhøgde og isolasjonskrav for nye barnehagelokale i 2. høgda i eksisterande driftsbygning på gnr. 44, bnr. 6.

Dato for saksutgreiing: 25.11.2016.