

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
18/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/150	

Dispensasjonssak Gbnr 24/86 Bø - Hybelhus - Dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

Forslag til vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål offentlege bygg til bustadføremål på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen fell bort tre år etter ikraftreding av ny områdeplan for Bø. Bruken av eigedomen må innan utløp ar tre års fristen vere bragt i samsvar med arealføremål for eigedomen som føl av den nye områdeplanen.
2. Naudsynt parkering skal løysast på eiga grunn.
3. Dispensasjonen er gjeve under føresetnad av at bruk til hybelhus ikkje skal føre til trafikkauke i området.
4. Det må opprettast abonnement for vatn og avløp som står i samsvar med bruken av bygget.
5. Dispensasjonen er gjeve under føresetnad av at det vert lagd til rette for ein bruk av bygget som tek i vare omsynet til kringliggjande offentleg verksemd og nærmiljø når det gjeld helse, miljø og tryggleik.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jf §§ 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 18/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål offentlege bygg til bustadføremål på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen fell bort tre år etter ikraftreding av ny områdeplan for Bø. Bruken av eigedomen må innan utløp ar tre års fristen vere bragt i samsvar med arealføremål for eigedomen som føl av den nye områdeplanen.

2. Naudsynt parkering skal løysast på eiga grunn.
3. Dispensasjonen er gjeve under føresetnad av at bruk til hybelhus ikkje skal føre til trafikkauke i området.
4. Det må opprettast abonnement for vatn og avløp som står i samsvar med bruken av bygget.
5. Dispensasjonen er gjeve under føresetnad av at det vert lagd til rette for ein bruk av bygget som tek i vare omsynet til kringliggjande offentleg verksemd og nærmiljø når det gjeld helse, miljø og tryggleik.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jf §§ 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar, Radøy Bemanning AS, er ikkje heimelshavar til eigedomen. Eigedomen er solgt frå Radøy kommune til Radøy bemanning AS. Faktisk eigar er såleis Radøy Bemanning AS, men heimelen er ikkje registrert overført. Det er difor henta inn heimelshavarfråsegn frå Radøy kommune v/ordføraren datert 05.03.2014

Habilitetsvurdering

Rådmannen har vurdert at Radøy kommune er habil til å handsame søknaden. Vurderinga er gjort med grunnlag i at faktisk eigedomsoverdraging har funnet stad, sjølv om formalitetar knytt til heimelsoverføring ikkje er fullført på søknadstidspunktet.

Tiltak

Det er søkt om bruksendring av Hordabøheimen, tidlegare aldersheim, til hybelhus for innleid arbeidskraft knytt til industriverksemd.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål offentlege bygg etter reguleringsplan for Nordbø.

Det er vidare søkt om mellombels dispensasjon frå parkeringskrav i kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.7.2.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at kommunen sitt sal av eigedomen bygger på ein føresetnad om at eigedomen ikkje lenger skal nyttast til offentleg føremål.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det ligg føre søknad om dispensasjon som gjer greie for tiltenkt bruk av bygget. Bygget er tenkt nytta som hybelhus for ca 40 arbeidarar.

Etter ansvarleg søker sin vurdering er bygget godt tilrettelagd for bruk som hybelhus, både når det gjeld planløsning, branntekniske krav og krav til universell utforming. Bygget er tenkt nytta utan bygningsmessige endringar.

Det er vidare opplyst at det ikkje er mogleg å støtte kommuneplanen sitt krav til 0,5 parkeringsplass per hybel på eigedomen. Ansvarleg søker opplyser at tiltenkt bruk av bygget ikkje vil løyse ut trong for parkering. Dette grunngjeven i at arbeidarane ikkje disponerar eigne bilar, men vert skyssa til og frå industriarbeidsplassar i minibussar.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Radøy kommune er eigar av alle nabo- og gjenbuareigedomane. Andre eigedomar i området er ikkje varsla. Det ligg ikkje føre nabomerknader.

Uttale får annan styresmakt

Søknaden rår ikkje LNF område, strandsone eller kulturminne, og er ikkje sendt på høyring til regionale styresmakter, jf Fylkesmannen i Hordaland sitt brev av 31.01.2012. Eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale styresmakter til klagevurdering.

Kommunal vegstyresmakt har peika på at det er problematiske parkeringstilhøve i området og at det må vere ein føresetnad for dispensasjon at parkering må skje på eiga grunn. Den kommunale vegen i området er skuleveg og har ikkje fortau. Det er seinare tid etablert fartsdumapar i vegen.

Kommunal VA-styresmakt har opplyst at endring til bustadformål vil krevje endring av abonnement s- og avgiftstilhøva når det gjeld vatn- og avløp.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eigedomen er bygd med 6 stk 2-roms aldersbustader med eit samla areal på 424 kvm BRA, samt aldersheim med eit areal på 1554 kvm BRA.

Nærområde

Radøy kommune er eigar av alle nabo- og gjenbuareigedomane. Eigedomen grensar til kommunale bustader i og Bø barnehage i aust, Hordabø skule i vest og ein kommunal parkeringsplass i nord, samt kommunal veg i nord-aust. Det ligg bustadareal nord og vest for eigedomen, som er spredt utbygd.



I eit vidare område ligg det sør-aust for Fylkesvegen eit større utbygd bustadfelt. Medan det i sør-vest ligg næringsareal, og bustadareal som ikkje er utbygd. Vidare nordover ligg det spredte bygningar, både bustader og fritidsbustader.

Tilkomst og parkeringstilhøve

Eigedomen har tilkomst frå kommunal veg, Nordbøvegen, med avkjørsle frå fylkesveg FV409. Vegen går forbi Hordabø skule og gjennom eit mindre bustadområde.

Det er fartsregulerande tiltak i form av fartsdumper i den kommunale vegen.

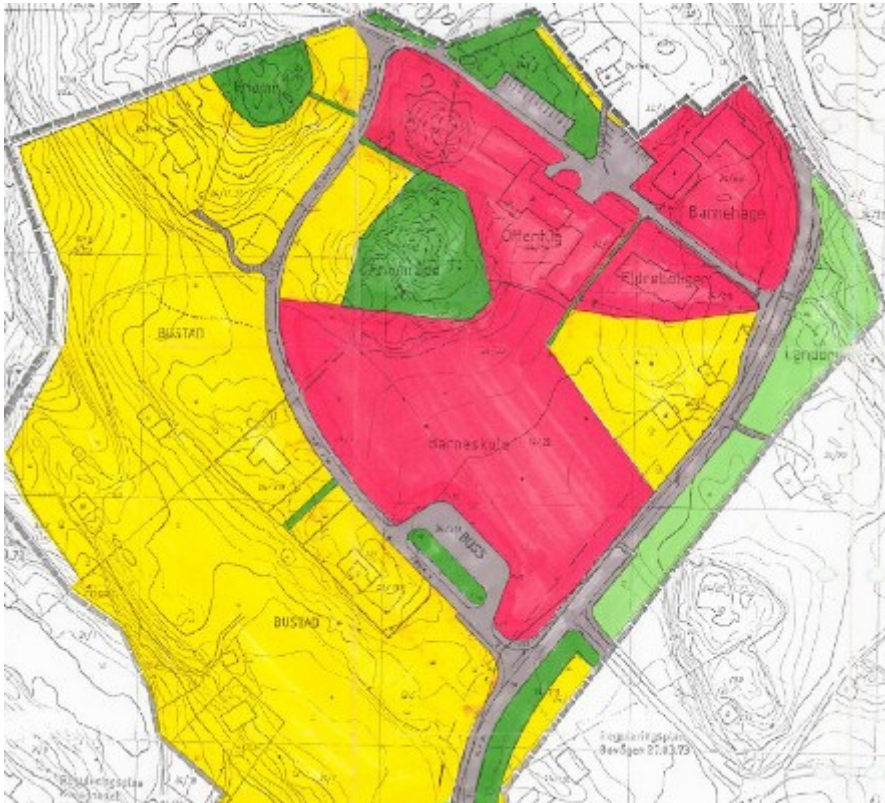
Trafikktryggleik kring Hordabø skule er tema i Trafikksikringsplan for Radøy kommune 2014-2020, som er ute på offentleg ettersyn i desse dage. Det er vist til at trafikktryggleik, mellom anna i form av gang/sykkelveg og gatelys, må vere eit tema i ny områdeplan for Bø.

Det er plass til oppstilling av nokre få bilar på eiga eigedom. Eigedomen har per i dag ikkje tilstrekkeleg areal for å oppfylle parkeringskrav som følgjer av kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.7.2.

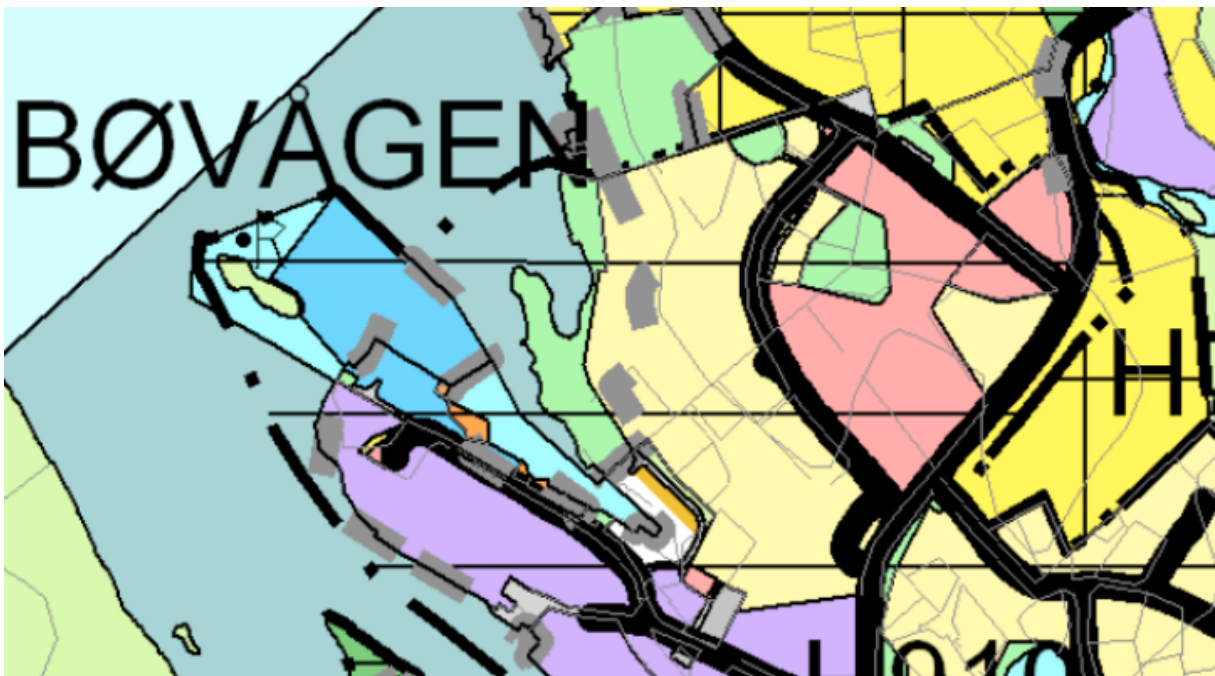
Plangrunnlag

Eigedomen ligg innafor reguleringsplan for Nordbø, planid 12601994000100, med arealføremål byggjeområde for offentlege bygg.

Vidare følgjer det av føresegnene § 4 at det innafor arealføremålet ligg eksisterande offentlege bygg, mellom anna Hordabøheimen med eldrebustader.



Eigedomen har etter kommuneplan for Radøy kommune arealføremål tenesteyting.



Reguleringsplanen går føre kommuneplanen.

Lovgrunnlag

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

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

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 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 ulempene, 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 samheng 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.

Vurdering:

Omsøkt areal er i gjeldande reguleringsplan definert som område for offentlege bygg. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremål for eigedomen, og at tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål.

Tiltaket er heller ikkje i tråd med arealføremål tenesteyting i overordna arealplan.

Tiltakshavar har samstundes søkt dispensasjon i frå parkeringskrav som gjeld etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.7.7. Det er rådmannen sin vurdering at det formelt ikkje er trong for dispensasjon frå kommuneplanen, då denne ikkje vil ha direkte juridisk bindande verknad for ein regulert eigedom. Parkeringstilhøva vil midlertidig vere eit element i vurderinga av om det skal gjevast dispensasjon frå arealføremål, og krav til tal parkeringsplassar i kommuneplanen vil vere rettleiande i denne vurderinga.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett.

Omsynet bak gjeldande arealføremål i reguleringsplanen er å sikre areal for offentlege tenesteyting, i dette tilfellet aldersheim og aldersbustader. Hordabøheimen er lagt ned og all verksemd er flytta til Manger. Det er ikkje lenger trong for eigedomen til aldersheim og aldersbustader. Eigedomen er avhenda då det er vurdert at det heller ikkje er trong for eigedomen til anna offentleg føremål.

Det må i dispensasjonsvurderinga leggast vekt på at eigedomen i overordna arealplan har arealføremål tenesteyting, utan definering av om tenesteytinga skal vere privat eller offentleg.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet offentlege bygg etter reguleringsplan for Nordbø ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Dispensasjonssaker generelt gjev fare for utholing av arealplan som styringsverktøy og for presedens.

Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka er etter rådmannen sin vurdering liten. Det er eit spesielt bygg og at det vil vere få tilsvarande saker. Forvaltningspraksis i Radøy kommune viser at det i dei seinare år er handsama ein liknande sak, der det vart gjeve dispensasjon for bruksendring frå skule til bustadføremål.

Når det gjeld arealplan som styringsverktøy taler det for dispensasjon at Nordbøplanen er gamal og at omsynet som planen skal ivareta ikkje lenger er relevant.

Tilhøve til overordna plan vil vere eit element som i denne saka taler mot å gje dispensasjon. I kommuneplanen som er vedtatt hausten 2011 har eigedomen arealføremål tenesteyting. Gjeldande kommuneplan er vedteke etter at Hordabøheimen vart avvikla som aldersheim, og det har såleis vore ein politisk prosess kring vurderinga av at eigedomen framleis skal nyttast til næringsføremål.

Vidare har kommunen starta arbeid med å utarbeide områdereguleringsplan for Bø. Områderegulering skal som eit utgangspunkt skje i samsvar med overordna plan. Om eigedomen skal nyttast i strid med overordna bør det vurderast gjennom planprosess, og ikkje gjennom dispensasjoner i einskilde saker. Ein planprosess vil leggje til rette for heilskapleg arealvurdering og medverknad.

Eigedomen er plassert i eit område for offentleg tenesteyting, mellom anna barnehage og skule. Område fremstår som tettstadsentrum for Bøkrinsen. Områdeplan for Bø vil vise korleis det er ynskjeleg at Bø vert utvikla som tettstad.

Omsynet til trafikkavvikling og trafikktryggleik i området er relevant i dispensasjonsvurderinga. Eit hybelhus er eit tiltak som etter sin art normalt førar til meir trafikk enn ein aldersheim. Tilkomsvegen til bygget går forbi Hordabø skule og gjennom eit mindre bustadområde. Det er rådmannen sin vurdering at det vil vere uheldig, utan nærmare konsekvensutgreiing, å leggje til rette for auka trafikk på vegen, jf også trafikksikringsplan for Radøy kommune. Det taler i positiv retning at det allereie er etablert eit trafikksikringstiltak i form av fartsdumpar i den kommunale vegen. Samstundes har tiltakshavar opplyst at Radøy Bemanning AS sin bruk av bygget som hybelhus ikkje vil føre til trafikkauke.

Omsynet til parkeringstilhøva i området er relevant i dispensasjonsvurderinga. Det er i per i dag ein pressa parkeringssituasjon i området rundt Bø barnehage, og det er lite tilgjengeleg areal som kan omdisponerast til parkering, jf også uttale frå vegstyresmakta. Tiltakshavar har opplyst at Radøy Bemanning sin bruk av bygget som hybelhus ikkje vil føre med seg trong for parkering, ut over det som kan løysast på eiga grunn.

Rådmannen kan ikkje leggje vekt på Radøy Bemanning AS sin tiltenkte bruk av bygget i dispensasjonsvurderinga. Ein permanent dispensasjon og omdisponering vil gjelde uansett kven som eig bygget. Vurderinga må difor skje ut i frå kva som vil vere normal bruk av eit bygg med ønskte føremål. Trafikkavvikling, trafikktryggleik og parkeringstilhøva vil vere element som taler i mot å gje dispensasjon.

Omsynet til bustadtilgongen i kommunen er relevant i dispensasjonsvurderinga. Det er bustadunderskot i Radøy kommune, både når det gjeld selveigar- og leigemarknaden. Det er vanskeleg for næringsverksemdene i kommune å finne bustad til innleigd arbeidskraft. Det har vist seg tid- og kapitalkrevjande å få løyst ut dei områda som i overordna arealplan er lagt ut til bustadføremål. Det er av omsyn til helse, miljø og tryggleik ikkje ynskjeleg at arbeidarar vert innlosjert i brakkebygg i industriområder. Det er få overnattingsverksemdar i kommunen. Trongen

for leigebustader er såleis prekær.

Tilgang på leigebustader er naudsynt for å oppretthalde drifta i næringsverksemdene i kommunen.

Bumiljø og oppvekstmiljø er element som skal leggjast vekt på i arealplanlegging. Eit hybelhus vil ofte ha korte leigeforhold og liten variasjon i alder, kjønn og familiesamansetning. Eit hybelhus skil seg på den måten frå andre typer bustadeiningar, som gjev meir permanent og langsiktig busetning, og meir variasjon i samansetning av bebuarar. Tilhøve som støy, orden og søppel kan erfaringsmessig vere utfordrande i hybelhus. Plassering som næraste nabo til skule og barnehage krev at eigar legg til rette for gode renovasjonsløyningar, og har god oppfølging av bygget og bebuarane når det gjeld ro og orden.

Det er samfunnsøkonomisk tenleg at ei stor bygningsmasse ikkje vert ståande unytta over lengre tid. Omsynet til ressursforvaltning og til ivaretaking av eksisterande bygningar vil såleis tale for at kommune legg til rette for bruk av eigedomen allereie no.

Etter vekting av dei relevante elementa er det rådmannen sin vurdering at omsynet til trafikk og parkeringstilhøve, samt heilskapleg arealforvaltning og framtidig utvikling av området som tettsadsentrum for Bøkrinsen, talar mot å gje dispensasjon til bustadføremål.

Ein prekær bustadmangel i kommunen og omsynet til næringsverksemdene, samt omsynet til positiv ressursforvaltning i form av bruk og vedlikehald av eksisterande bygningsmasse talar for å gje dispensasjon til bustadføremål.

Det er rådmannen sin vurdering at ulempene ved ein permanent dispensasjon vil vere større enn fordelane. Om dispensasjonen vert gjort tidsavgrensa vil det ha ein avbøtande effekt i høve ulempene i så stor grad at fordelane er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagd berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål offentlege bygg for å nytte eigedomen til bustadføremål – hybelhus, men at dispensasjonen vert gjort tidsavgrensa og at det vert sett vilkår for dispensasjon.

Vedlegg:

Følgeskriv