

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	29.03.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/2015	17/3322

Byggesak gbnr 78/7 Solheim austre - mellombels bruksendring frå næringsføremål til bustadføremål - dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saksopplysningar:

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon for 5 år frå arealføremål industri i gjeldande reguleringsplan, til bustadføremål.

Dispensasjonen skal leggje til rette for søknad om mellombels bruksendring av kontorfløy i eksisterande næringsbygg til bustadbygg med bebuarrom for arbeidarar.

PLT-vedtak 083/2016

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk handsama saka i møte 13.12.16:

Det vert ikkje gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til bustadføremål for eksisterande kontorfløy.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

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

Klage og klagefrist

Helgesen Tekniske bygg AS har den 17.01.17 klaga på vedtaket.

Møtebok er sendt ut 12.01.17 og klagen er motteke rettidig.

Klagegrunnar

Søkjer har vist til følgjande klagegrunnar:

Begrunnelse av klagen:

1) Administrasjonen har kommet med mange negative aspekter som har ingenting med dispensasjon fra planformål å gjøre:

a) Brakker.

Det ble vurdert midlertidige brakker som del av tiltaket. Vi ville presisere at brakker har ikke noe med saken å gjøre. Brakker, som er eiet av Cramo AS er fjernet innen 1.12.16. Resterende brakker som står på anlegget er ikke i bruk, står lagret og er Radøy gruppen Insulation AS sin eiendom.

b) Avkjørsel

Eksisterende avkjørsel til lokaler er bygd etter gammel reguleringsplan av 1972. Veien var søkt om, og er godkjent av Radøy kommune. Teknisk sjef Pedersen hadde saken den gang (på 90-tallet). Veien ble bygget med den foreskrevne avstand til riksveg der tilknytting til veien ned til industriområdet går. Veien er dermed fullt lovlig, og kommer ikke i konflikt med den eksisterende riksveg.

Statens vegvesen sier i skriv av 01.12.16 at rekkefølgekrav til opparbeiding av nytt kryss til Fv 565 gjelder andre ubebygde områder. Det skal søkes om godkjenning av avkjørsel til Vegmyndighet i kommunen ved innsending av Byggesøknad.

c) Avløp

Bygget var opprinnelig bygget som et kommunalt industribygg i 1973 med Radøygruppen som eneste leietaker og Radøy kommune som ene-eier. Bygget var dimensjonert for mellom 20 og 30 arbeidsplasser.

Radøygruppen kjøpte industribygget fra Radøy kommune en gang på 80-tallet.

På det meste var det ansatt omkring 35 personer som hadde frammøte på Olsvollstranda.

Vann og avløp har fungert utmerket hele tiden vi har benyttet bygget, (43år).

I dagens situasjon, og slik det har vært de siste 10 årene, har det vært gjennomsnittlig 10 personer som til enhver tid benytter bygget.

Kapasiteten er således redusert med 2/3- deler siden det var slutt med aktiv drift på Olsvollstranda

I 1996. Avløpsproblematikk er således et ikke eksisterende problem for bygningsmassen.

Vårt bygg var det første bygget som kom i industriområdet.

Utslippstillatelse for kommunalt industribygg inklusiv kontorlokaler ble gitt i ca. 1973 år. Ansvarlig søker kan ikke se at behov for utvidelse av avløpsanlegg øker med bruk beregnet for 13 personer. Tidligere var det 35 medarbeidere som har brukt lokaler som arbeidsplass.

d) Renovasjon

Renovasjon kan skje på samme sted som beregnet for industrirenovasjon. Dette er en detalj i prosjektering som skal tas senere i byggesaken, ikke på dispensasjonstidspunktet.

e) Parkeringsplasser

Det er 20 parkeringsplasser på denne tomten. Ansvarlig søker mener at det er nok parkeringsplasser både for besøkende og medarbeidere som bor her. Mannskapet kjører i transportbiler, max. 3 biler.

I mange tilfeller står bilene parkert på bedriften, Radøy Gruppen Insulation AS og de ansatte spaserer opp til oppholdsplassen (har med av og på lasting av verktøy til neste dag.)

f) Brudd på egen branncelle skal tettes. Branntekniske løsninger skal vurderes på nytt i framtidig byggesøknad.

g) Standard av våtrom ble oppgradert av Åsane Byggmesterforening AS samt Haugland VVS AS og er kvalitetsmessig i god stand..

h) Ventilasjon er i orden og skal brukes.

- 2) Det er ingen produksjon i hallen nå, kun lager for mekaniske deler. Hallen er et tollager, inngjerdet og adskilt etter tollvesenets krav som tollager, og er leiet ut til Slumberger. Det er ingen støy, lukt, avgass eller andre faktorer som kan medføre helseskade.
- 3) Midlertidig karakter av tiltaket, pga. foreløpig tiltakshaver har ikke lyktes med å leie lokaler ut. For dagens dato er det mest behov for midlertidig hybler for ansatte enn industri, lagerareal.
- 4) Alle montørene som har bopel i lokalene skatter til Radøy kommune. I 2016 ble det samlet skatteinntekt på kr. 1.584.321. Ved avslag for midlertidig dispensasjon vil montørene flytte til Bergen region og kommunen mister skatteinntekter. (Se vedlagt skriv F2).
- 5) Administrasjonen mente at godkjenning av dispensasjon i denne saken kan skape presedens ved behandling av ulovlig innredning av bolig i industriområde. Ansvarlig søker er uenig i formuleringen. Det ble søkt om midlertidig bruk som bolig av kontorfløyen og det ble innvilget dispensasjon i 2005 og 2011. Det er ikke ulovlig bruk i dette

Vurdering

Rådmannen har vurdert klagegrunnene som følger:

1. Negative aspekter som ikkje har med dispensasjonen frå planformål å gjøre

Tilhøve som gjeld avkjørsle, parkering, vatn, avlaup mm. fremtår som faktaopplysningar i rådmannen si saksutgreiing. Dette er tilhøve som skal løysast i ein eventuell seinare byggesak og er ikkje vektlagt som sjølvstendige argument i rådmannen si vurdering i dispensasjonssaka.

2. Det er ingen produksjon og der av ingen støy, lukt, avgass eller andre helsefaktorar

Bygningen ligg i eit industriområde og det skal gjerast ein vurdering av helse, miljø og tryggleik i dispensasjonssaka. Sjølv om dispensasjonen er mellombels kan det i ein periode på 5 år skje endringar i bruk/produksjon på industriområdet generelt og i den aktuelle bygninga. Kommunen må vurdere saka i høve den faren som *kan* oppstå, og ikkje bare i høve situasjonen per i dag. Olsvollstranda industriområdet er eit område i utvikling og det er framleis areal som ikkje er nytta/bygd ut. Kommunen har liten moglegheit for å vurder framtidig bruk og utvikling av området og må leggje til grunn eit føre-var prisipp når det gjelder å etablere bustader i industriområdet. Her vil også opplysningar om registrert grunnforureining måtte tilleggjast vekt.

Som det fremgår av rådmannen si saksutgreiing er rådmannen si vurdering av helse, miljø og tryggleik elles i det vesentlege knytt til bukvalitet og konsekvensane for folkehelsa som følgje av bukvaliteten.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar på dette punktet.

3. Tiltaket er mellombels

Det er i klagen vist til at eigar ikkje har lukkast med å leige ut lokalene til anna verksemd.

Det er i seg sjølv ikkje relevant i handsaming etter plan- og bygningslova at eigar ikkje har lukkast med å leige ut lokalet. Sjølv om endringa er mellombels må det i vurderinga leggjast vekt på om ein bruksendring er ein *samfunnsmessig* tenleg og forsvarleg løysing.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar på dette punktet.

4. Skatteinntekter

Det er i klagen vist til at kommunen vil miste skatteinntekter ved eit avslag i saka.

Kommunen sin skatteinngang er ikkje relevant i handsaming etter plan- og bygningslova og kan ikkje leggjast vekt på i vurderinga.

5. Presedens

Søkjer har vist til at det ikkje ligg føre ulovleg bruk av eigedommen per i dag.

Rådmannen har vist til at vurderingane som vert gjort i denne saka vil skape presedens for eit vesentleg tal lovbrotsaker i industriområder som kommune skal handsame i nær framtid. Det er såleis *presedensverknaden av vurdringane* rådmannen er uro for. Det er ikkje relevant at

rådmannen vurderar denne saka som ei lovbrottssak.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagen som gjev grunnlag for omgjerung av vedtaket. Rådmannen rår til at vedtak i sak 083/2016 vert stadfesta og at klagen ikkje vert teke til følgje.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak av 083/2016 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 005/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak av 083/2016 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 78/7 Solheim austre - bruksendring - klage på vedtak

Klage på vedtak i sak 162015 Olsvollstranda dispensasjon

Byggesak gbnr 78/7 Solheim austre - mellombels endring frå næringsføremål (industribygg) til

bustadføremål - dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

Byggesak Gbnr 78/7 Solheim austre - bruksendring - søknad om dispensasjon

SKMBT_C55416112514160

SKMBT_C55416112514261

16_173222-2Uttale - Dispensasjon fra reguleringsplan - Mellombels bruksendring - gnr. 78 bnr. 7 -

Solheim Austre - Radøy kommune