



Saksbehandler: Ingvill Granodd

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
013/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

Gnr. 15, bnr. 2080 - endring av vilkår i rammetillatelse for bruksendring 3. etasje til bolig - Sjøenvegen 54A

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og 12-4 avslås søknad om dispensasjon. Hensynet bak bestemmelsen settes til side og dispensasjon kan ikke gis.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.01.2023:

Behandling:

Midtun (FrP) foreslo å utsette saken til neste møte for avklaringer.

Midtuns utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1, Krf 1, MDG 1).

HTM- 003/23 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte for avklaringer.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

Behandling:

Gnr. 15, bnr. 2080 - endring av vilkår i rammetillatelse for bruksendring 3. etasje til bolig - Sjøenvegen 54A, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Klage på avslag i sak nr. 003/23 tas til følge. Hovedutvalg teknisk og miljø vurderer det slik at omsøkte bruksendring til bolig formål ikke krever reguleringsplan i medhold av § 12-1 i plan- og bygningsloven (pbl).

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra samme lovs § 12-4, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan (kombinert formål).

HTM gir dispensasjon til at 3. etasje i Sjøenvegen 54 kan benyttes til bolig.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Det må foreligge dokumentasjon på at parkeringskravene i kommunalteknisk norm for

vegutforming pkt. 3.8.2 er oppfylt.

2. Det må foreligge dokumentasjon på at kap. 5 i kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal er oppfylt.

Begrunnelse for dispensasjon:

- I ny kommunedelplan er området vist til boligformål.
- Kostnadskrevende å utarbeide reguleringsplan for kun én eiendom.
- Eiendommen ligger sentrumsnært i Åkra.
- Dispensasjon vil ikke vanskeliggjøre et fremtidig reguleringsarbeid.
- Med vilkår knyttet til parkering og leke- og uteoppholdsareal ivaretas bokvaliteten for nye boenheter.

Midtuns forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 stemmer (Ap 1, Sp 1 (Hult), MDG 1) for innstillingen.

HTM- 013/23 Vedtak:

Klage på avslag i sak nr. 003/23 tas til følge. Hovedutvalg teknisk og miljø vurderer det slik at omsøkte bruksendring til bolig formål ikke krever reguleringsplan i medhold av § 12-1 i plan- og bygningsloven (pbl).

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra samme lovs § 12-4, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan (kombinert formål).

HTM gir dispensasjon til at 3. etasje i Sjøenvegen 54 kan benyttes til bolig.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Det må foreligge dokumentasjon på at parkeringskravene i kommunalteknisk norm for vegutforming pkt. 3.8.2 er oppfylt.
2. Det må foreligge dokumentasjon på at kap. 5 i kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal er oppfylt.

Begrunnelse for dispensasjon:

- I ny kommunedelplan er området vist til boligformål.
- Kostnadskrevende å utarbeide reguleringsplan for kun én eiendom.
- Eiendommen ligger sentrumsnært i Åkra.
- Dispensasjon vil ikke vanskeliggjøre et fremtidig reguleringsarbeid.
- Med vilkår knyttet til parkering og leke- og uteoppholdsareal ivaretas bokvaliteten for nye boenheter.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Eiendommen består av en kontor- og næringsbygning i tre etasjer med tilhørende parkeringsareal. Eiendommen ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Sjøenodden. I området kan det etableres lettere industri, kontor-, forretnings-, service-, og offentlig formål.

I 2019 søkte tiltakshaver om bruksendring av hele tredje etasje fra næring til 4 leiligheter. Hovedutvalg for teknisk og miljø ga dispensasjon fra reguleringsplanens formål for tiltaket. Det ble knyttet vilkår til dispensasjonen om at krav til parkering og lek- og uteoppholdsareal skulle opparbeides i henhold til planbestemmelser og kommunaltekniske normer.

For fire leiligheter betyr det en nærlekeplass på minst 150 m² og felles uteområde på 4*30 m²=120 m².

Saks- og faktaopplysninger

Det søkes nå om en endring av tillatelsen for å slå sammen de fire leilighetene til én stor leilighet med 10 soverom, 2 kjøkken/stue, 1 stue, 1 kjøkken, 7 bad og 3 inngangsdører, til sammen 445 m². Det ble også søkt om at vilkåret om uteareal og lekeplass måtte tas bort.

Kommunen mener at endringen i realiteten er en ny søknad om et annet tiltak enn det tiltaket som ble behandlet først. Det er derfor krevd ny søknad om dispensasjon fra regulert formål for denne toppleiligheten.

Søknad om dispensasjon

«Vi søker dispensasjon for bruksendring av toppetasjen i Sjøenvegen 54 til bolig. Det er tidligere gitt dispensasjon for etablering av fire boenheter, dette er nå endret til å gjelde én ny boenhet. Det ble i 2019 gitt dispensasjon for etablering av fire boenheter i det samme arealet. Dispensasjonen som søkes nå gjelder etablering av én boenhet, mao. en reduksjon i antall boenheter.

Siden det tidligere er gitt dispensasjon for mer omfattende tiltak, mener vi at etablering av én boenhet ikke vil vesentlig tilsidesette hensikten med reguleringsplanen. De eventuelle ulemper som var gjeldende ved godkjenning av 4 enheter blir også betydelig redusert ved å redusere tiltaket til én boenhet.

Argumentene som ble brukt ved forrige behandling i 2019 er fortsatt relevante og vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd vurderes som innfridd.

Endringen reduserer behovet for uteoppholds- og lekeareal, parkering og bidrar generelt til mindre konflikt med gjeldende reguleringsplan. I den forbindelse ber vi om at vilkår 3, vedrørende krav til lek og uteopphold utgår.»

Tidligere argumenter kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- 1. «I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at utviklingen i dette området er at rene næringsområder er på veg bort og erstattes av områder for kombinert formål, hvor det til et kombinert bolig- og næringsområde i nylig vedtatt kommunedelplan for Åkrehamn. Området langs havna er særlig prioritert da dette området, sammen med Rådhusvegen og dette området vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag. Man har lagt til grunn at omsøkt bruksendring er i tråd med overordnet planstrategi og intensjoner i kommunedelplanen og at bygningen fortsatt vil sikre at arealer til næring/forretning/allmennyttige formål er ivarettatt, samtidig som man legger til rette for fortetting. En bruksendring i eksisterende bygning vil etter vår vurdering ikke vanskeliggjøre eller hindre et fremtidig reguleringsarbeid i området.*
- 1. Man er ikke uenig i de moment og problemstillinger kommunen fremsetter i sitt vedtak, men man må også se på at området helt nylig har gått gjennom en stor prosess ved utarbeidelse av ny kommunedelplan. I dette arbeidet er nettopp Sjøenodden trukket frem som et prioritert område, med størst potensial for utvikling. Man har lagt til rette for at området skal nyttes til kombinert bolig, næring og allmennyttig formål som vil bidra til å skape et mer*

sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag.

1. Etter vår vurdering må det vektlegges at man i kommunedelplanen har gitt klare føringer for hvilken utvikling og bruk man ønsker i dette området og at det er ønske om fortetting. Det er også vesentlig at man i kommuneplanen har markert helt konkrete områder hvor det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak. Disse områdene er både beskrevet og avmerket i illustrasjonskart. Som man kan se av illustrasjonen er det ikke satt krav til regulering i området som omsøkt eiendom er en del av og det stilles spørsmål til hvorfor kommunen er av annen oppfatning nå. Man må kunne legge til grunn de føringer som er gitt og at de vurderinger som er gjort i en helt ny kommunedelplan skal kunne brukes som styringsverktøy (vedtatt mai 2019).
1. Vedrørende uteoppholdsareal, utomhusplan og lekeområder viser man til at kommunen selv beskriver området som nærmest smørøyet av Åkrehamn. Man har en beliggenhet helt ned til sjøen, med mulighet for å etablere et attraktivt uteareal langs brygga. Havna ligger i umiddelbar nærhet hvor man kan spaserere langs sjøen mot «Kaien», videre utover Øyavegen og til moloene ut til Mortholmen, som er et svært populært turområde. Dette bidrar i stor grad til å sikre bokvalitet og trivsel. Like øst for eiendommen er det også regulert et større friområde med område for lek. Veg/adkomst er opparbeidet og er i tråd med planen. Man vil likevel stille seg positiv til deltagelse i opparbeiding av nye grøntområder og områder for lek og aktivitet om dette skulle bli en del av en fremtidig reguleringsplan i området.
1. Allmennhetens tilgang til sjøen, tetthet, høyder og krav til utforming endres ikke som følge av tiltaket. Her vil man igjen vise til at en bruksendring i eksisterende bygning ikke vil begrense eller vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsendring i området eller medføre endringer for ytre miljø. Med henvisning til arbeidet med kommunedelplanen vil en eventuell fremtidig reguleringsplanprosess være med utgangspunkt i overordnede planer og dermed legge til rette for en bruk som er i samsvar med omsøkt bruksendring.»

Dispensasjonsvurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak formålet er at dette skal være et næringsområde.

Tidligere gitt dispensasjon til bolig

Det vises til at det allerede foreligger en dispensasjon fra næring til bolig. Enhver dispensasjon bygger på vurderinger i den konkrete saken. Det man oppnådde med den tidligere tillatelsen var fire nye leiligheter i et sentralt område, og opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal. Noen viktige mål for samfunnet ville dermed oppfylles med dispensasjonen. Dette vil ikke gjelde for den nye søknaden. Her oppnår man ikke at det opparbeides lekeplass og man oppnår ingen fortetting

ved at en hel næringsetasje gjøres om til én stor leilighet.

Vilkår til dispensasjon

Det kan knyttes vilkår til dispensasjoner for å redusere ulempene med tiltaket. Det er forskjell på krav stilt som vilkår til dispensasjon og krav som er direkte hjemlet i lov. Det virker som søker her mener at krav til lekeplass og uteoppholdsareal ikke er nødvendig, fordi den kommunale normen ikke stiller slike krav til én boenhet. Vilkåret om lekeplass er imidlertid knyttet til dispensasjonen for å kompensere for at det tillates bolig i et næringsområde. Kommunen mener derfor at vilkåret er like relevant, selv om det bare søkes om en stor bolig.

Færre boenheter en fordel

Det argumenteres med at færre boenheter er en fordel, fordi det innebærer mindre konflikt med planen. Bolig er uansett ikke i henhold til planen og dette tiltaket vil bety en stor bolig i et område der denne boligen ikke vil ha tilgang til nærlekeplass. Resultatet av én i stedet for fire leiligheter er at det **ikke** vil bli opparbeidet lekeplass og felles uteoppholdsarealer. Det er vanskelig å se at dette er noen fordel for verken denne leiligheten som sådan eller for området for øvrig.

I dette tilfellet er det dessuten ikke opplagt at det vil bo færre folk i leiligheten. Leiligheten har en planløsning som tilrettelegger for flere personer enn de fire leilighetene hadde plass til. Det er ett soverom og tre sengeplasser mer. Det vil kunne bo minst like mange mennesker der, uten at lekeplass og utearealer opparbeides. Kommunen ser ingen fordeler med denne løsningen.

Kommunedelplanen

Søker viser til at kommunedelplanen åpner for kombinert formål med bolig. Kommunedelplanen fastslår at reguleringsplanen for området fortsatt skal gjelde. Derfor er det det regulerte formålet som er førende for byggesøknader. Kommunedelplanens formål er bestemmende for utarbeiding av **nye** reguleringsplaner. Det er fullt mulig for tiltakshaver å **regulere** for bolig. Det er også noe kommunen ønsker og oppmuntrer til, fordi da vil området bli opparbeidet slik et boligstrøk skal være.

Kommunen viser videre til kommunedelplanens § 1-5-2 Nåværende bebyggelse:

Ved større utbygging eller bruksendring i områder med nåværende formål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltaket vurderes som en større bruksendring ettersom 1/3 av bygningsmassen endres til formål i strid med gjeldende reguleringsplan.

Fortetting

I forbindelse med søknaden for de fire leilighetene ble det argumentert med at fortetting er en viktig føring i sentrale områder. Å ta vekk tre leiligheter for å lage en kjempestor leilighet vil sette fortettingsmålet til side. En premiss for den tidligere dispensasjonen tas vekk.

Positive til deltakelse i opparbeiding av leke- og uteoppholdsarealer

I tidligere dispensasjonssøknad for de fire leilighetene ble det sagt at «Man vil likevel stille seg positiv til deltagelse i opparbeiding av nye grøntområder og områder for lek og aktivitet om dette skulle bli en del av en fremtidig reguleringsplan i området.» Dette kan ikke tillegges vekt, da krav om opparbeiding av infrastruktur ikke kan stilles til eksisterende bebyggelse/tiltak på et senere tidspunkt, med mindre det foreligger vilkår om tinglyst erklæring om slik deltakelse.

Hindre en fremtidig regulering

Gjennomføringen av en plan kan vanskeliggjøres, dersom behovet for infrastruktur (fortau, lekeplass m.m.) er stort på grunn av eksisterende utbygging, og ledig areal er lite. Da kan kostnadene på utbyggingsarealene bli for store til at de lar seg realisere. Det er klart at eksisterende utbygging legger føringer for gjennomføring av senere reguleringsplaner.

Uklar funksjon

Det er uklart om dette er en bruksendring til rent boligformål. Leiligheten har en uvanlig størrelse og innredning. Søker har opplyst at det skal være én boenhet, men også at den skal benyttes til korttidsutleie. For kommunen er det en vesensforskjell om dette er en vanlig leilighet, der det bor en fast gruppe av mennesker på permanent basis, eller om dette er et hybelhus/ferierom med stor gjennomtrekk og midlertidig opphold. Kommunen ba om nærmere redegjørelse. Noe definitivt svar på hvordan leiligheten skal brukes har ikke kommunen fått. Krav til antall parkeringsplasser vil måtte sees i sammenheng med ovenstående redegjørelse om leilighetens bruk/funksjon.

Bokvalitet

Denne leiligheten gir ikke den bokkvaliteten kommunen ønsker for innbyggerne våre. På grunn av at tiltakshaver skal spare på opparbeidingskrav, så må folk dele en leilighet. I stedet for hver sin skikkelige leilighet, så må beboere nå dele med flere. De får et kjøkken som framstår som en kantine. Det er to sofaområder for inntil 16 personer. Her er det ikke lagt opp til privatliv. Kommunen kan ikke gi dispensasjon for at folk skal få dårlige boløsninger.

Næringsarealer

Kommunen må vurdere om det er riktig prioritering å endre sjønære næringsarealer til bolig. Allerede etablerte bedrifter innenfor næringsarealene vil på den måten få dårligere forutsetninger for å utvide virksomheten. Det vil også hindre nyetableringer. Åkra har de siste årene bygget mange boliger i gamle næringsområder langs sjøen. Nå er det ikke mange slike næringsområder igjen, og det bør derfor veie tungt at kommunedelplanen slår fast at dette området skal beholde gjeldende reguleringsplan og ikke åpne for andre formål før det er avklart gjennom en ny planprosess.

Søker begrunner ikke endringen med noe annet enn at dette fører til et redusert krav til lekeplass og uteareal. Parkering reduseres fra 8 plasser til 2. Dette framstår som et økonomisk argument og kan derfor ikke vektlegges. Kommunen skal ivareta kvalitet for innbyggerne, det vil også si leietakere, naboer og fremtidige kjøpere. Formålet settes til side uten at det oppnås god bokkvalitet eller at samfunnet får nyttig infrastruktur tilbake. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Dispensasjon uten en reguleringsprosess med helhetlige vurderinger og forslag til løsninger i forhold til samspill mellom funksjonene vil medføre at området ikke får den nødvendige kvalitet som kommunen ønsker for både bo- og næringsmiljøet. Hensynet bak bestemmelsen for formålet næring blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Vedlegg:

15-2080reg

Gnr. 15, bnr. 2080 - Søknad om dispensasjon

Gnr. 15, bnr. 2080 - Søknad om endring av gitt tillatelse

Tegning - Plan 3.etg

15-2080plantegning