



Rogaland fylkeskommune

Dato: 27.02.2023

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/3665-8

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Oversender søknad til uttalelse - Endring av bygg, utvidelse av speiderhus - gnr. 16, bnr. 52 - Vestre Karmøyveg 375

Tiltak: Endring av bygg, utvidelse av speiderhus  
Byggested: Gbnr: 16/52 Vestre Karmøyveg 375  
Tiltakshaver: Åkra Speidergruppe  
Ansvarlig søker: Kvala Arkitekter AS

### Informasjon om tiltaket

Tiltaket gjelder et større tilbygg til speiderhuset på Åkra. Omsøkte tiltak ligger i blandet formål (B/TY)-område i gjeldende kommunedelplan. Det er krav til plan før tiltak innenfor eiendommen kan utføres.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanens (KDPs) bestemmelse om krav til plan for eiendommen, jfr. KDP § 1-5-1 og figurene 2 og 3.
- Søkerens begrunnelse:

Kommunedelplanens § 1-5-1 stiller et absolutt krav om reguleringsplan for **fremtidig bebyggelse** på B/TY 15. Planens § 1-5-2 stiller krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved større utbygging/bruksendring av **nåværende bebyggelse**. Speiderhuset er nåværende bebyggelse og utvidelse av dette vil derfor etter vår vurdering være underlagt reglene i planens § 1-5-2.

Vi mener at utvidelsen bare er en videreføring av eksisterende situasjon og ikke en «vesentlig utvidelse» slik planen beskriver. Momenter som taler for at dette ikke er en «større utbygging»:

- Tilbyggets plassering og høyde er innenfor rammene av plan- og bygningslovens bestemmelse for byggehøyder og avstand til nabogrense i pbl. § 29-4
- Utnyttelsesgraden til speiderhuset etter tilbygg tilsvarer ca. 24 % BYA. I kommunedelplan for Åkrehamn tillates 50 % BYA på boligtomter og 40 % BYA i kommuneplanen.
- Tilbygget er ikke i konflikt med byggegrenser

Tiltaket er videre i tråd med arealformålet i kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan. Plankravet synes mer relevant hvis det skal være en vesentlig endring i aktivitet på tomten, som for eksempel boligutvikling slik kommunedelplanen tilrettelegger for, eller annen virksomhet som er mer kundeintensiv.

Hvis kommunen likevel mener at tilbygget må ses på som en «vesentlig utvidelse», så ber vi om at begrunnelsen over forstås som en begrunnet dispensasjonssøknad jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Reguleringskravet i § 1-5-1 viser til **fremtidig bebyggelse** og områder som ikke er regulert. I første ledd står det «... kan tiltak som evt. i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan...»

Tomten er allerede regulert og inngår i en reguleringsplan. Kravet om regulering i andre ledd fremstår derfor ikke som relevant for vårt tiltak.

Vi har i følgebrevet lagt til grunn at dette er **nåværende bebyggelse** og at § 1-5-2 derfor kan brukes. Utvidelsen er ikke en «større utbygging» eller «bruksendring». Vi har derfor tatt utgangspunkt i at kravet om regulering ikke gjelder.

Hvis det ikke kan unntas, er det i følgebrevet begrunnelse for dispensasjonen.

*Speideren er en frivillig organisasjon for barn og unge med stor samfunnsnytte. De driver enkle naturnære aktiviteter, bl.a. knyttet til sjøen. Klubbhuset er en god sosial møteplass for barn og unge. Aktiviteten bygger på dugnadsinnsats. Rent økonomisk vil en reguleringsprosess være urimelig tyngende. Det vil være et stort tap for alle besøkende til Åkrasanden om denne eiendommen skulle utvikles kommersielt. I prosessen med Kommunedelplan har det ikke vært kommunisert tydelig ut til innbyggerne at dette kunne bli en mulighet. Regulering fra 1988 - allmennyttig formål.*

*Kommunedelplan for Åkrehamn viser kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig og tjenesteyting. Allmennyttig formål var gjeldende formål frem til KDP for Åkra endret området til kombinert bebyggelse og anleggsformål i 2019.*

*Det fremgår av KDP § 1-5-1 at det for området B/TY15 er plankrav før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2.*

*I følge KDP § 1-5-2 - Nåværende bebyggelse, vil mindre utbygging og bruksendring kunne tillates uten plankrav. Utvidelse av speiderhuset bør etter vårt syn kunne anses som en mindre utbygging, og dermed fritas fra plankravet.*

*Nedenfor følger en begrunnet dispensasjonssøknad dersom kommunen ikke er enig i vår vurdering om at utvidelsen ikke vil være betinget av ny reguleringsplan.*

*Det er ikke krav om minimum antall boliger. Det betyr at hele eiendommen kan benyttes til allmennyttig formål. Det er heller ikke krav om områdeplan. Det betyr at plankravet kun vil kunne pålegges den eiendommen som skal bebygges.*

*Tiltakshaver ønsker kun å utvide klubbhuset. De ønsker ikke å regulere til bolig. Dersom de skal regulere, vil de kun regulere egen tomt, til samme formål som i dag. Hensikten med plankravet er bl.a. å se området i en helhet.*

*Det vil være urimelig å pålegge speideren å lage en helhetlig plan for eiendommer de ikke eier. Vi kan ikke se hva en skulle kunne oppnå med å regulere kun denne tomten til det samme som gjeldende regulering viser. Vi kan heller ikke se at en ny reguleringsplan vil tilføre prosjektet noen merverdi, eller at dispensasjon fra plankravet og tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende klubbhus, vil vanskeliggjøre en fremtidig regulering.*

*Hensynet bak bestemmelsen:*

*Hensynet bak det generelle plankravet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra plankravet. Vi anser hensikten bak et plankrav med tilhørende planprosess å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling. Tiltaket åpner ikke opp for en annen utnyttelse av eiendommen enn tidligere*

*Det følger av ot.prp nr 32 (2007 og 2008) s 228 at det er adgang til å dispensere fra plankrav, gitt at det ikke er krav om konsekvensutredning. Vi kan ikke se at en planprosess vil kunne tilføre noe, sett i forhold til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen. Demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk blir ikke skadelidende.*

*Formålet med et generelt plankrav, er gjennom planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynet bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne ses i sammenheng med videre utvikling. Hensynet bak et generelt plankrav kan også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få en*

større virkning for et område. Dess større virkning tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer viktig blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynet som taler mot en dispensasjon.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom reguleringsplan, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.

Denne dispensasjonen gjelder en utvidelse av et tiltak i et område som er regulerte. Det er ikke behov for å avklare trafikk eller teknisk infrastruktur. Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan er dermed allerede avklart. En dispensasjon i denne saken vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Videre vil en dispensasjon ikke innebære endringer i arealformålet. Disse momentene tilsier isolert sett at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

#### *Fordel-/ulempevurderingen*

For at det skal være adgang til å dispensere er det videre et vilkår at «fordelene med å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum. Det skal foretas en interesseavveining, der fordelene ved å dispensere må veies opp mot ulempene. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 228 heter det at det må «foreligge en klar overvekt av hensynene som taler for dispensasjon».

Spørsmålet i denne saken er om det kan dispenseres fra plankravet i kommunedelplan. En dispensasjon vil innebære at plankravet settes til side, slik at tiltaket ikke er betinget av at det først utarbeides en reguleringsplan. Det er fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon som skal vurderes etter § 19-2 andre ledd andre punktum. Det som skal vurderes er dermed om det i denne saken foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for at plankravet i kommunedelplanen ikke skal opprettholdes for dette tiltaket.

Plankravet i kommunedelplanen fastsetter en fremgangsmåte som skal følges for arbeid og tiltak på eiendommen. Vurderingstemaet er hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i denne konkrete saken, og om fordelene ved å fravike plankravet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkning.

En dispensasjon her vil ikke gi vesentlige endringer i området eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger. Det aktuelle tiltaket kan sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området. Vi kan heller ikke se at det skulle være behov for et juridisk bindende styringsdokument.

#### *Konklusjon:*

En dispensasjon fra plankrav i KDP for Åkrehamn vil ikke vesentlig sette til side det som er hensikten bak plankravet. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen og KDP. Det er ikke behov for å avklare trafikk eller teknisk infrastruktur. Utvidelsen vil ikke få noen større virkning på området. En dispensasjon i denne saken vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv.

Fordelene med en dispensasjon, anse klart større enn ulempen. En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Tiltaket vil ikke utløse behov for andre tiltak og vil få minimal betydning for utvikling av området og en evt. fremtidig regulering. En reguleringsprosess vil ikke gi noen merverdi til prosjektet. Rammene er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen fra 1988. Tiltaket krever ikke konsekvensutredning.

#### **Vurdering av dispensasjonssøknad**

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 fra krav om reguleringsplan.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold før utbygging tillates.

Kommunedelplanen er helt tydelig både i figurene 2 og 3 og i § 1-5-1 at det kreves utarbeidet reguleringsplan for Speiderhuset, samtidig som det framgår av figur 1 og 3 og § 1-4 at den gamle reguleringsplanen ikke lenger gjelder foran kommunedelplanen. Kommunen er derfor ikke enig i at § 1-5-2 om nåværende bebyggelse kommer til anvendelse her. Kommunedelplanens bestemmelser og kartvedlegg fastsetter alle nye tiltak på eiendommen som framtidig bebyggelse.

Selv om kommunen mener § 1-5-1 kommer til anvendelse, så vil også § 1-5-2 gi hjemmel for krav om reguleringsplan, fordi dette tilbygget vil være en større utvidelse av virksomheten. Tilbygget er en utvidelse som er større enn eksisterende speiderhus. Tiltaket innebærer mer enn en dobling av bygningsmassen på eiendommen. Selv om tilbygget ikke er større enn 287 kvm BYA, så er det en vesentlig endring i et område der boligene rundt ikke har så store grunnflater som dette tilbygget. Samlet bygningsmasse på eiendommen vil bli vesentlig større enn omkringliggende boliger. Sett i forhold til den gamle planens BYA=15% og den omsøkte BYA=24%, mener kommunen at tiltaket innebærer en større utvidelse, og dermed krever en reguleringsplan.

Kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplanen, og KDP har ikke bestemmelser om utnyttelse eller høyder. Eiendommen har dermed gått fra å være regulert til ikke å være det. Det er derfor en har stilt krav om reguleringsplan før tiltak på eiendommen kan gjennomføres, slik at tidligere vedtatte begrensninger på eiendommen ikke kan fjernes uten at naboer og andre berørte parter gis en rett til medvirkning. Det er ikke kommunedelplanens hensikt at eiendommen skal være uregulert og uten bestemmelser.

Søknaden viser ikke parkering på egen eiendom og redegjør heller ikke for utnyttelse medregnet parkering. En reguleringsplan vil fastsette krav til parkering.

Søker viser til at omsøkte utnyttelse er lavere enn kommunedelplanens og kommuneplanens utnyttelse for boligområder. De bakenforliggende eiendommene omfattes ikke av kommunedelplanen, og reguleringsplanen gjelder derfor her. Det er den samme planen som også regulerte speidertomta. Denne planen fastsetter utnyttelsen for boligområdene til 20 % og maks. gesimshøyde til 6 m. Det betyr at bakenforliggende hus ikke har mulighet til å «bygge seg til utsikt», slik de ville dersom de hadde vært innenfor kommunedelplanen eller om de var uregulerte og lå i boligområdene i kommuneplanen, der tillatte høyder og tetthet ville gitt slik mulighet. Det er derfor vesentlig for naboene at eiendommen reguleres, slik at det er forutsigelig hva som kan bygges på speidertomta.

På den annen side ser kommunen at en reguleringsprosess kan være tyngende for en dugnadsbasert frivillig organisasjon. Kommunen ønsker derfor innspill fra berørte myndigheter i saken.

### **Har du innspill?**

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 27.03.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

16-52oversikt

16-52kdp

Søknad om dispensasjon

Gnr. 16, bnr. 52 - Vedrørende nabovarsel

Klage på nabovarsel - Albert Medhaug og Magne Vikra

Klage på nabovarsel - Albert Medhaug og Magne Vikra

Situasjonsplan

Tegning - Fasade sør og vest

Tegning - Fasade nord og øst

3D-illustrasjoner

Tegning - Plan 1. etasje

Tegning - Plan U. etasje

Følgerev