



Sakshandsamar: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
120/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Vedtak i klagesak - Riving bygg og nybygg tomannsbolig med forretning - gnr. 15 bnr. 251 - Sjøenvegen 42

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 127/20.

Saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.11.2020:

Behandling:

Saken utsettes for befaring, foreslått av Robin Hult, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befaring.

Det er ønskelig å se området for å få bedre forståelse for saken

Hults (Ap) utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

HTM- 120/20 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 127/20 ble det gitt avslag på søknad om oppføring av kombinert nærings- og boligbygg. I samme vedtak ble det også gitt tillatelse til riving. Den del av vedtaket som var avslått (nybygg) ble påklaget av ansvarlig søker. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- «Slik det forstås av eier så er grunnlaget for avslaget at tiltaket er for lite i forhold til satte bestemmelser i reguleringsplanen. Eller at reguleringsplanens bestemmelser ikke tar hensyn til en mindre eller trinnvis utbygging uten at alle kriterier er innfridd, blant annet avklaring av uteområder og lekeplass. Vi har vist til i søknaden at søkt tiltak vil få egen uteplass med gode solforhold så det er ikke noen avvik vedr. denne form for avklaring enn det ville vært i en søknad på en boligeiendom i Karmøy.»
- «Fra naboeiendommer er det innhentet avstandserklæringer vedr. nærhet til grense og da med den forståelse fra naboer at tiltaket ikke har den høyde det kunne hatt, mao det er lavere enn muligheten i reg.plan. På den måten har vi kompensert for nærhet. Bygget er i tillegg også trukket 2 m fra byggelinje i sør. På naboeiendom i øst er det i dag en eldre og slitt bolig som vi antar vil bli erstattet med en ny bolig som da vil bli flyttet lengre mot sør slik som alle andre bygninger er plassert i dette område. Eiendommen i nord er også avklart med eiere og det samme gjelder her vedr. at bestemmelsenes høyde ikke er fullt utnyttet. Mot nord er garasjedel plassert og denne har en høyde på kun ca. 3,3 m. Hovedbygg med sin reduserte høyde ligger hele 6 m lenger sør. På denne måten vil område i nord ha mye bedre solforhold enn hva reguleringsplanen tillater.»
- «Eier ønsker å bygge på eiendommen med den forståelse at det skal være mulig å etablere minimum 30% næringsarealer på eiendommen, noe som vi har beskrevet i søknaden. Det skal ikke være noen hinder, heller ønske om at det skal ære etablert dette på eiendommen. Eier er en av få som driver med fiske i Åkrehamn. Gjenværende bygning som det ikke er søkt riving på er i bruk til dette formål i dag og næringsdel i søkt tiltak ville vært et kjærkomment areal også til dette bruk. I tillegg har eier i dag delvis plassert sine fiskeredskaper og båter andre plasser i kommunen.»
- «Søknaden om dispensasjon som var lagt med i søknad med det håpet at det ville vises forståelse for at eiendommen kunne bygges ut delvis, men at det også kan etableres uteplass/lek hvis eiendommen i fremtiden søkes utbygget mer i samsvar med en full utnyttelse som reg. plan tillater. Vi mener at det ville vært mulig for kommunen og evt. lagt inn kriterier/vilkår som samsvarer med bestemmelser hvis eiendommen utvikles med flere enheter. Det er tross alt en rammetillatelse vi søker om. Ellers så er eier innforstått med at vei/adkomst og fortau må utføres som vist i reg.plankart og ved en godkjent teknisk plan for dette.»
- «Området Seihammaren vil kunne bli et område hvor boligrelatert formål kan gå hånd i hånd med en sjø/fiskerelatert næringsvirksomhet, som det har gjort i alle år tidligere i Åkrehamn, men da må det vises en vilje fra kommunen som tillater denne utbyggingen trinnvis med dertil satte vilkår.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av kombinert nærings- og boligbygning er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 2050 – Seihammaren brygge- godkjent 15.05.2012, og er regulert til kombinert bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. I reguleringsplanen er det krav om situasjonsplan for hele området. Det vises til planbestemmelsene § 11:

«Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge en situasjonsplan for hele området. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen og vise:

- bygningers plassering og utforming
- felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
- evt. felles garasjeanlegg og parkeringsplasser for bil og sykkel med snuplass på egen grunn
- areal for søppelhåndtering»

Det er ikke utarbeidet situasjonsplan, og dermed er tiltaket avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen vises til at avslaget forstås slik at tiltaket er for lite i forhold til reguleringsplan, samt at uteplass med gode solforhold er ivaretatt i prosjektet.

Hensynet bak kravet om situasjonsplan for hele området er å ivareta en helhetlig utbygging av området, der det er tatt hensyn til at tilstrekkelig næringsandel vil bli oppfylt, samt at både tetthet, lek, uteoppholdsareal, parkering og renovasjon osv. blir ivaretatt. Reguleringsplanen legger opp til høy tetthet og urban utforming, noe som fremkommer i planbeskrivelsen. I denne søknaden er det omsøkt bare to leiligheter på et område som i planbeskrivelsen skal ha 5-6 boenheter. Uten en situasjonsplan for området er det vanskelig å se hvordan alle hensyn i planen skal ivaretas. En situasjonsplan innebærer ikke at alt må bygges ut samtidig, men man har da oversikten og sikkerhet for at alle hensyn blir ivaretatt.

I klagen er det videre vist til at eier ønsker at det skal være mulig å etablere minimum næringsarealer på eiendommen.

Reguleringsplanen krever minst 30% næring/tjenesteyting innenfor planområdet. Det betyr ikke at hver bygning må oppfylle dette kravet, men situasjonsplan skal vise hvordan dette skal ivaretas i området. Omsøkte nybygg har en næringsdel under kravet, og gjenværende eldre bygning på eiendommen er i planbeskrivelsen fra 2011 beskrevet som saneringsmoden. Kommunen mener det er vanskelig å vurdere søknad om et enkeltbygg, uten at det foreligger situasjonsplan for hele området, som viser at næringsandelen blir oppfylt. Uten en situasjonsplan er det vanskelig å sikre at arealbruken blir i henhold til intensjonen i reguleringsplanen, og en vet ikke om omsøkte bygg vil ødelegge eller vanskeliggjøre resten av utviklingen i området. Det er laget en utomhusplan for dette prosjektet, som viser tilstrekkelig parkering for nybygget. Denne parkeringen er vist foran eksisterende bygning. Dette legger føringer for bruken av bygget/fremtidig bygg, og det er ikke sannsynliggjort at det er tilstrekkelig plass til parkering for næringsvirksomhet på resten av eiendommen. Det er positivt at tiltakshaver ønsker at næringsdel på eiendommen skal ivaretas, men det må vises i en situasjonsplan som er godkjent av kommunen. Tiltakshaver har fått beskjed på et tidlig stadium i planleggingen at det vil bli stilt krav om helhetlig plan for området, så dette er absolutt noe som var mulig å få til i forbindelse med utarbeiding av søknaden.

Klager viser til at det burde være mulig å sette vilkår som samsvarer med reguleringsplan hvis eiendommen utvikles med flere boenheter, da det er snakk om rammesøknad.

Krav om situasjonsplan for området følger direkte av reguleringsplanen, og tidspunktet for dette er knyttet til byggesøknad. Kommunen er ikke enig at det vil være tilstrekkelig å sette vilkår som er knyttet til utbygging av flere boenheter. Hele poenget med bestemmelsen er at en situasjonsplan skal komme tidlig i prosessen, slik at man sikrer at området blir bygget ut i samsvar med

reguleringsplan.

Kommunen kan ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 127/20 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15 bnr. 251 - Klage på deler av vedtak

E-post

Avslag på nybygg kombinert nærings- og boligbygning og rammetillatelse til riving av bygning - gnr.

15 bnr. 251 - Sjøenvegen

Gnr. 15 bnr. 251 - Mottatt mangler kart og redegjørelse

AVSTANDSERKLÆRINGER 15-251,320

DISPENSASJONSSØKNAD 15-251,320

KART 15-251,320

MERKNADER OG KOMMENTAR TIL NABOVARSEL 15-251,320

SØKNAD OM TILTAK 15-251,320

TEGNINGER 15-251,320

Oversiktskart