



Dato:

22.03.2021

Arkivsak-ID.:

20/25993

JournalpostID:

21/10117

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
045/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Vedtak i klagesak - Midlertidig bruksendring - gnr. 5 bnr. 452 - Bleikmyrvegen 12

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 15/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 045/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 15/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 15/21 ble det gitt rammetillatelse for midlertidig bruksendring fra næringsbygg til undervisning. Bruksendringen ble gitt inntil ny skole er ferdig, men ikke lenger enn 5 år fra vedtaksdato. Vedtaket er påklaget av adv. Ferkingstad på vegne av naboeiendommene gnr./bnr. 5/237 og 5/534. Klagen er innkommet rettidig.

Klagen

I klagen fremkommer følgende hovedpunkter:

- *«Det anføres at kommunen var kjent med at avtalene om bl.a. støy- og støvbegrensning var kjent når kommunen forrige gang gav ytterligere midlertidig tillatelse. Her har saksbehandler mistolket ansvarlig søkers uttalelse. Det ansvarlig søker sikter til er den altfor sent framsatte klagen som ble avvist. Mine klienter klaget på vedtaket når de ble klar over at de var blitt rundlurt av DUK og først gjennom denne klagen ble oppsigelse av avtalene kjent.»*
- *«Videre skal tiltakshaver ha opplyst : «at de var i dialog med kommunelege Miah og at «de informerte han (altså kommunelege Miah) om at eventuelt bortfall av avtalen med naboene ville påføre tiltakshaver ansvar for å oppfylle kravene til støv- og støy -begrensning og at dette var de innforstått med.» Dette er en bemerkelsesverdig anførsel som er helt udokumentert og som har all formodning mot seg. Kommunelege Miah har i mail 07.01.2016 gitt følgende uttalelse til evt. forlengelse av tillatelsen: «Har letet litt rundt på ESA. Finner ikke tidligere dispensasjon. Om det ikke har blitt gjort forandringer i lokalet kan de få forlenget dispensasjon. Men jeg synes at 5 år er for lenge. Kan få 3 års forlengelse.»*
- *«Faktum i denne saken er at skolen i realiteten mistet sin plangodkjenning etter forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. i det de sa opp avtalene om bl.a. støy- og støvbegrensning. Og det er en alvorlig forsømmelse fra kommunens side at ikke denne saken ble fulgt opp og brakt på plass så snart man ble kjent med forholdet. Det er åpenbart galt slik det anføres i saksutredningen, at kommunen kan overføre sitt tilsynsansvar etter § 26 i nevnte forskrift, til tiltakshaver. I sitt vedtak 14.04.2013 avlo kommunelegen å gi plangodkjenning for oppstart av midlertidig skole. Skolen klaget på vedtaket og i sin behandling av klagen anfører kommunelegen: «Hovedgrunnen til avslag var at skolen er planlagt på et industrifelt der man ikke kunne vite hvilken industriell aktivitet nabobedrifter ville kunne starte opp i årene som kommer.» Under avsnittet nye opplysninger skriver kommunelegen videre: «I klage 17.04.2013 kommer det fram nye opplysninger i saken som gjør at det nå gjøres om på vedtak. DUK har inngått leieavtale med eierne av industritomtene på gnr 5 bnr 534 og 237, der det er sikret gjennom avtalen at det ikke vil komme ny industriell virksomhet på disse tomtene så lenge det er skoledrift i regi av DUK.» Under avsnittet helhetsvurdering skriver så kommunelegen videre: «Etter en helhetsvurdering sett i lys av de tiltak DUK har foreslått, og at det ikke vil komme ytterligere industriell virksomhet på de omtalte tomtene, finner man nå at det kan gis plangodkjenning. Det forutsettes at alle de tiltak som er foreslått i opprinnelig søknad og klage på avslag, tas med og gjennomføres .»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klage:

Adv. Valen har på vegne av tiltakshaver kommet med tilsvar til klagen. Følgende hovedpunkter fremkommer i tilsvaret:

- «Kommunens vedtak av 7. januar 2021 gjelder i realiteten en forlengelse av to tidligere

vedtak om midlertidig bruksendring for eiendommen. Midlertidig bruksendring og dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål ble først e gang gitt i en periode på inntil 3 år. I 2016 ble det gitt forlenget dispensasjon for nye 5 år . Karmøy kommune har således vurdert grunnlaget for midlertidig bruksendring ved to tidligere anledninger .»

- «Klagen av 25. januar 2021 er i realiteten rettet mot grunnlaget for kommunens vedtak om

forlengelse av den midlertidige brukstillatelsen som ble gitt i 2016. Det vises til at klagen fra

de samme to naboeiendommene den gang ikke ble realitetsbehandlet fordi klagefristen ble

oversett . Grunnlaget for klagernes innsigelser knyttet t il vedtaket i 2016 er ikke korrekt . Det er uansett ikke nødvendig å kommentere dette ytterligere, idet de samme innsigelsene

har vært kjent for – og blitt vurder t av – Karmøy kommune ved det nye vedtaket i januar

2021. De faktiske forhold er grundig og godt belyst i vedtaket side 2 flg.»

- «Klagernes reelle interesser er av rent økonomisk karakter. I perioden 2013-2016 forelå det

en avtale mellom DUK og de to naboeiendommene (Gnr 5 Bnr 537 og Gnr 5 Bnr 534) . Avtalen var utformet som en leieavtale og formålet var å sikre DUK mot at det ble etablert

virksomhet på naboeiendommene som kunne innebære støv- og støybelastning på skolens

eiendom. "Leieavtalen" er senere brakt t il opphør gjennom oppsigelse fra DUKs side. Klagernes reelle interesse er der for å få reetablert en privatrettslig avtale tilsvarende avtalen

som gjaldt fra 2013 for å kunne oppebære årlige leieinntekter. Klagerne anfører at det var

en forutsetning for vedtaket i 2016 at det forelå en slik privatrettslig avtale som regulerte

rådigheten over skolens naboeiendommer . Dette er ikke korrekt . Karmøy kommune har i

sitt vedtak av 7. januar 2021 korrekt lagt t il grunn at "det vil være skolen sitt ansvar å se til

at kravene til støv- og støybegrensning til enhver t id er oppfylt og til å eventuelt gjennomføre de nødvendige tiltak som sikrer slik oppfyllelse" .

- «Forøvrig påpekes det at kommunens vedtak om midlertidig bruksendring ikke er rettet mot

eller har noen rettslige eller faktiske virkninger for klagernes eiendommer . Klagen er rettet

mot helse- og miljømessige forhold knyttet til skoledriften. Disse forhold vurderes og ivaretas av offentlige myndigheter . Som nevnt innledningsvis har det allerede vært gitt bruksendringstillatelse fra 2013 og det er nå tale om en kortere videreføring av etablert bruk frem til DUK kan flytte skolevirksomheten til nytt bygg høsten 2022 eller senest våren 2023.»

- «Klagen av 25. januar 2021 er kun gjentakelse av, og henvisning til, klagerne tidligere

merknader av 14. desember 2020 til dispensasjonssøknaden. Det fremgår eksplisitt av kommunens vedtak at kommunen har vurdert merknadene fra nabo uten å finne grunnlag for å legge avgjørende vekt på disse. Klagegrunnene er således allerede vurdert på vedtakstidspunktet .»

Det vises for øvrig til tilsvaret i sin helhet.

Historikk

- 05.12.2012 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring til skole.
- Etter klage, gav HTM 05.02.2013 midlertidig dispensasjon i 3 år.
- 25.02.2016 gav HTM ny midlertidig dispensasjon, denne gang for 5 år.
- Dispensasjon ble påklaget av samme klagerne i nåværende sak, men da klagen var for sent innkommet, ble den avvist. Avvisning av klage ble opprettholdt hos Fylkesmannen i Rogaland.

Uttalelser fra andre myndigheter og sektorer

Tidligere kommuneoverlege Dag-Helge Rønnevik har i brev av 30.04.13 (vedlagt) gitt godkjenning på vilkår om støv- og støybegrensning. Dette ble videreført av kommunelege Miah i notat datert 07.01.2016 (vedlagt) på bakgrunn av at det ikke var noen endringer i lokalet og at saken sto i samme posisjon som tidligere. Tiltakshaver har opplyst at de var i dialog med kommunelege Miah og at de informerte han om at eventuelt bortfall av avtalen med naboene ville påføre tiltakshaver ansvar for å oppfylle kravene til støv- og støybegrensning og at dette var de innforstått med. Et mulig bortfall av avtalen med naboene var derfor kjent før godkjenning til dispensasjon ble gitt.

Nåværende kommunelege Nesse har blitt bedt om uttale og er blitt gjort oppmerksom på problemstillingen, men det er ikke mottatt noen innsigelser til fortsatt dispensasjon frem til ny skole står ferdig.

Arbeidstilsynet har i brev av 07.01.14 gitt godkjenning på vilkår, vilkår er oppfylt. Godkjenningen er ikke tidsbegrenset, se vedlagt epost.

Vurdering

Midlertidig bruksendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d).

I klagen vises det i hovedsak til avslag fra 2013, samt en tidligere avtale mellom klager og tiltakshaver vedrørende bruk av industriområdet.

Denne saken har en lang forhistorie, og har, som nevnt ovenfor, vært godkjent midlertidig til undervisningsformål siden 2013. En gjennomgang av dispensasjonsvedtakene fra 2013 og 2016 viser at nevnte avtale ikke var et vilkår i noen av de to vedtakene. Det vil være skolen sitt ansvar å se til at kravene til støv- og støybegrensning til enhver tid er oppfylt og til eventuelt å gjennomføre

de nødvendige tiltak som sikrer slik oppfyllelse. Tiltakshaver har opplyst at dette også var forutsetningen ved forrige dispensasjon og saken står derfor i samme posisjon nå som tidligere. Ved forrige dispensasjon var kommunelegen klar over situasjonen og at så lenge tiltakshaver selv sto ansvarlig for å se til at disse kravene ble overholdt så var det ikke grunnlag for å gi innsigelser til dispensasjonen. Kommunen kan dermed ikke se at situasjonen er endret i forhold til de foregående vedtakene.

Tiltakshaver er selv klar over at naboeiendommene nå ser ut til å starte opp igjen sin virksomhet og at det kan bli noe mer støv- og støybelastning. Nå er det likevel så kort tid igjen som gjenstår før ny skole er klar og de er innforstått med at de kan bli nødt til å innføre tiltak for å begrense denne mulige belastningen i den korte perioden som gjenstår. Reguleringsplanen for den nye skolen blir med all sannsynlighet vedtatt i løpet av våren 2021, og detaljprosjektering pågår parallelt slik at byggestart kan bli kort tid etter vedtatt plan. Det er opplyst at skolevirksomheten kan flyttes til nytt bygg høsten 2022 eller senest våren 2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 209 – Veia Øst – godkjent 05.12.1974, og er regulert til industri. Midlertidig bruksendring til undervisning er dermed avhengig av dispensasjon fra arealanvendelsen i reguleringsplanen.

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.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak arealformål er å få avklart ønsket bruk og belastning i et område. Området er regulert til industriformål.

Plasseringen ble i sin tid begrunnet med at det var tilgang på tilstrekkelig med areal, området var sentralt, og at det var etablert sykkel/gangsti fra bussholdeplass (trygg skoleveg). Og fram til nå er området vurdert til ikke å være belastet med støy. Det er allikevel klart at et areal angitt som industri skal utelukke plassering av skoler i disse områdene. På den andre siden er dette en midlertidig dispensasjon som sikrer at arealet etter en periode igjen skal gå tilbake til industriformål. På denne måten sikrer man etterlevelse av reguleringsplanen og kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Det må videre vurderes om fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempene ved å dispensere fra formål er at man kan få en bruk som området ikke er beregnet for. I dette tilfellet kan man risikere industri tett opp til det midlertidige undervisningslokalet som kan få betydning for støv- og støypåvirkning.

Fordelene ved å dispensere fra formål er, for tiltakshaver, at man slipper å gå gjennom en planprosess. At dette er en midlertidig dispensasjon fram til ny skole er på plass sikrer dessuten at området skal gå tilbake til sitt opprinnelige formål når behovet for denne dispensasjonen ikke lenger gjør seg gjeldende. Forhold knyttet til konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet og tilgjengelighet er alle vurdert ved tidligere gitte dispensasjoner i saken og så lenge man ser for seg at ny skole skal være klar høsten 2022, senest våren 2023 så er man allerede godt innforstått og kjent med området som man fortsatt ønsker å benytte.

Midlertidig skole er i full drift og søker opplyser at det vil være uheldig å flytte driften frem til nytt bygg blir klart for bruk. Godkjenning av plan for ny skole og planlegging av nybygg er godt i gang. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes klart større enn ulempene.

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. 15/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 5 bnr. 452 - Klage på vedtak

Gnr 5, bnr 452 - Merknader til klage på vedtak

Vedtak om rammetillatelse - Midlertidig bruksendring - gnr. 5 bnr. 452 - Bleikmyrvegen 12

Gnr. 5 bnr. 452 - Protest på søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon

Gnr. 5 bnr. 452 - Protest på nabovarsel

Vedlegg I1 - Svar fra Arbeidstilsynet

TillatelseKommlege

UttaleKommlege

Gnr. 5 bnr. 452 - Søknad om dispensasjon

Vedlegg B1 - dispensasjonssøknad

Vedlegg D1 - reguleringskart

Vedlegg D2 - oversiktskart

Vedlegg E1 - A2 plan undervisning -admin bygg

Vedlegg E2 - A2 fasader undervisning -admin bygg

Vedlegg E3 - A1 modulbygg

Vedlegg E4 - A4 leskur

5.452 dispensasjonsvedtak 2013

4.452 dispensasjonsvedtak 2016

4.452