



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
086/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

Vedtak i klagesak - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr. 2238 - Sjøenvegen

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 742/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 086/21. 15/2238 Sjøenveien, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Saken utsettes for befaring.

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (AP 2, KrF 1).

HTM- 086/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 742/21 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring fra lager/kontor til 8 fritidsboliger. Avslaget ble påklaget i brev datert 24.06.2021.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

· «Først og fremst fremstår det som at avsatt formål, og om det er reguleringsplanen eller kommunedelplanen som gjelder, er uklart og det virker som kommunen legger den ene eller

den andre planen til grunn i argumentasjonen alt etter hva som passer. Kommunen skriver at reguleringsplanen gjelder og at omsøkt bruksendring er i strid med avsatt formål i planen. Samtidig mener de at planen ikke tar nok hensyn til allmennhetens interesser og at området må omreguleres.»

· «For få år siden ble det vedtatt ny kommunedelplan for Åkrehamn og her er Sjøenodden trukket frem som et prioritert område. Ønsket er å utnytte dette området til kombinert bolig, næring og allmenntillegget formål som vil bidra til et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag. Området er med andre ord allerede endret i henhold til ny kommunedelplan som legger mer til rette for den bruken som ønskes her. I denne planen er det også vist til konkrete områder hvor det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak. Sjøenodden er ikke avmerket som et område med plankrav og det stilles spørsmål til hvorfor kommunen skal komme til en annen konklusjon nå. Man må kunne legge til grunn de føringer som er gitt og at de vurderinger som er gjort i en kommunedelplan fra 2019 skal kunne brukes som styringsverktøy. Kommunen synes heller ikke å være enig i dette.»

· «Problemstillinger rundt deltakelse i en eventuell fremtidig reguleringsplanprosess ser vi ikke at endres eller påvirkes av en bruksendring. Bygningene står der allerede i dag og er tilrettelagt for bruk som lager og kontor. Ved å opprettholde denne bruken (avslag på omsøkt bruksendring) vil det fremdeles ikke være deltakelse i fremtidige tiltak i området og spørsmålet blir hvilken bruk som er mest ønsket. I henhold til kommunedelplanen, som er vedtatt av kommunestyret, ønskes det å tilrettelegge mer for bolig og det fremstår da som lite konsekvent å nå heller ville opprettholde en bruk som er i strid med dette. Det vil også være liten hensikt i å utarbeide kommunedelplaner, og vise til planstrategier og intensjoner, om man ikke har til hensikt å følge disse.»

· «Vi kan ikke se at verken bygningene i seg selv, plasseringen helt ute på kaien eller området generelt er egnet til bruk for kontorlokaler og utviklingen viser også at dette er en utfordring. Bygningene fungerer ikke til tiltenkt bruk og enkelte har av den grunn endret og innredet til annen bruk for å fortsatt kunne ha nytte av bygget. Ved å opprettholde en bruk rettet mot kontor og næring risikerer man at bygninger blir stående tomme. Av erfaringer vil bygninger som ikke er i bruk bli mindre vedlikeholdt og tomme mørke vinduer midt i Åkra gir både dårlig signal og er lite attraktivt for «bybildet». Kommunen beskriver selv dette området som nærmest smørøyet av Åkrehamn og det bør da tilrettelegges for et innbydende område som inviterer til mer bruk og opphold.»

· «Ved å tilrettelegge for fritidsformål åpner man for en mer allsidig bruk, som også kan komme

allmenheten til gode. Tiltakshaver ser for seg å kunne benytte bygningene til turistformål

hvor det vil være mulighet for utleie med direkte tilgang til sjøen og områdene rundt kaien,

Øynå og Holmane helt ut til Mortholmen. Det vil i den forbindelse bli åpnet mer opp i forkant av bygningene slik at det er bedre passasje langs kaien, montert stige på kaikanten, etablert redningsbøye og generelt legge til rette for et attraktivt område som bidrar til verdiskapning. Det vil også være mulighet for leietakere å legge båt like utenfor bygningene.»

- *«Bygningene er allerede etablert og må hensyntas i en fremtidig reguleringsplan, uansett*

bruk. Det er etablert veg, adkomst, parkering og VA-anlegg til bygningene, men det er

mulighet og plass til å endre på dette om en fremtidig plan finner dette hensiktsmessig eller

nødvendig. Bygningene vil dermed verken hindre eller vanskeliggjøre en planprosess om bruken endres.

Det er inngått avtale med Blå Kors Åkra for leie av plass til renovasjon og snuplass, og noen

av utfordringene kommunen peker på vil dermed være løst. Tiltakshaver vil også få på plass de mangler som er fremsatt i vedtaket fra kommunen. Dette vil i hovedsak være avstandserklæringer fra naboer samt tilrettelegging og avklaring vedrørende krav til sikker høyde.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Bruksendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d). Omsøkte eiendom er omfattet av reguleringsplan nr. 2015 – Sjøenvegen med tilstøtende arealer- og er regulert til kombinert formål KF-1. Formål KF-1 omfatter industri/lager/forretning/allmennnyttig formål/offentlig formål. Da omsøkte bruksendring gjelder fra lager/kontor til fritidsboliger er bruksendringen avhengig av dispensasjon fra pbl. § 12-4, vedrørende formål i reguleringsplanen. Bruksendring er også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 18-1, vedrørende opparbeidelse av regulert veg.

I klagen vises det til at avsatt formål, og om det er reguleringsplan eller kommuneplan som gjelder, er uklart.

Kommunen kan ikke se at dette er uklart. Kommunedelplan for Åkrehamn ble godkjent i 2019, og i planens

§ 1-4 er det en opplisting av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, og som skal gjelde foran kommunedelplanen. Plan 2015 er listet opp, og skal således gjelde foran kommunedelplanen.

Klager viser videre til at det er vedtatt ny kommunedelplan, som legger mer til rette for bruken som omsøkes her.

Kommunen kan ikke se at ny kommunedelplan legger til rette for omsøkte bruksendring. Bruksendring til fritidsbolig er også i strid med formålet i kommunedelplanen. Kommunen viser til kommunedelplanens beskrivelse av området som en del av bysentrum og med stort potensiale for fortetting. Det er dermed et spørsmål om fritidsboliger er rett formål her. Kommunedelplanen åpner opp for boliger, ikke for fritidsboliger. Fritidsboliger i sentrum blir gjerne helårsboliger med dårlige utearealer og mangelfull parkering. Dersom det likevel skal godkjennes fritidsboliger i dette området, bør det gå via en reguleringsplan, slik at forhold som

f. eks. uteareal, allmenn tilgjengelighet, parkering, atkomst osv. blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Enkeltstående dispensasjoner ivaretar ikke dette i tilstrekkelig grad.

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. 742/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 2238 - Klage på vedtak

Avslag på rammesøknad - Tilbygg og bruksendring fra lager/kontor til fritidsbolig - gnr. 15 bnr.

2238 - Sjøenvegen

Situasjonsplan

Dispensasjonssøknad

Plantegning 2. etg

Foto eksisterende bygninger

Plantegning 1. etg

Tegning fasade øst-vest

Tegning fasade nord-sør

Tegning snitt

Tegning plan-1-etasje

Tegning plan-2-etasje

15.2238