



Pds Arkitekt AS

Dato: 29.06.2021

Spannavegen 152

Dokumentnummer: 21/921-8

5535 HAUGESUND

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Avslag - Tilbygg og fasadeendring - gnr. 96 bnr. 13 - Håvikvegen 48

Adresse Håvikvegen 48	Gårdsnr. 96	Bruksnr. 13	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Pds Arkitekt AS Spannavegen 152 5535 HAUGESUND	Tiltakshaver Dkm AS Husøyvegen 143 4262 AVALDSNES			
Type tiltak/bygning				
Tilbygg / Annen bygning for overnatting /1				

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6.

Søknaden gjelder tilbygg og fasadeendring.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 11-6 om virkning av kommuneplan, herunder arealformål og byggegrense langs veg.

Det foreligger merknad til søknaden.

Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsen om arealformål bli vesentlig tilsidesatt, og forutsetningene for dispensasjon er ikke oppfylt. Området bør reguleres for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, utbygging av grøntområder, veger/fortau, VA-anlegg etc. En dispensasjon vil gi presedens.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren

Opplysninger om byggesaken

Det søkes om tilbygg til eksisterende bygg på eiendommen. Eksisterende bygg ble godkjent bruksendret i 2013 fra barnehage til overnattingssted. Eksisterende bruk skal opprettholdes og kapasiteten utvides. Kapasiteten søkes utvidet fra 15 til 55 overnattingsplasser.

Arealplan

Regulering : Uregulert
Formål : Tjenesteyting

Tekniske anlegg

Utslipp : Rørleggermelding foreligger ikke
Overvann : Rørleggermelding foreligger ikke
Atkomst : Kommunal veg

I søknad:

Tilbygg

Bebygd grunnflate : Tilbygg 355 m²
(Eksisterende del 354,9 m² Total BYA etter omsøkt: 766,2 m²)
Bruksareal : Tilbygg 1. etasje 325,6 m²
Tilbygg 2. etasje 317,8 m²
(Eksisterende del 385,3 m². Total BRA etter omsøkt: 1028,6 m²)
Ant. etasjer : 2
Takform/vinkel : Flatt
Gesimshøyde : 6 m

Avstand

Nabogrense : 4 m
Nærmeste bygning : 17,9 m
Kotehøyde : 23,4 moh.
Veimidte : 6,6 m

Tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet

Temakart-Rogaland er sjekket ut, og det er ingen registrerte naturverdier på eiendommen.

Forhold som ikke er avklart

Da det gis avslag på søknaden er det forhold som ikke er endelig avklart eller etterlyst. En tillatelse vil være avhengig av avklaring på følgende punkt.

Tegningsgrunnlag

Plantegninger mangler innredning. Utomhusplan må vise opparbeiding av uteområdet.

Unntak TEK

Unntak kan ikke innfris da redegjørelsen er mangelfull. Det kreves en grundigere redegjørelse av hvilke krav som ikke kan ivaretas, samt tiltak som iverksettes for å tilnærme seg gjeldende krav. Det må tas en systematisk gjennomgang av TEK 17. Eksempelvis er krav til heis ikke omtalt. På generelt grunnlag kreves TEK 17 ivaretatt for omsøkt tiltak, en vesentlig utvidelse av publikumsbygg. Viser videre til redegjørelse under «Unntak for enkelte bygningsmessige krav»

Brannprosjektering

Tiltaket krever brannprosjektering. Brannprosjektering er ikke mottatt.

Rørleggermelding

Godkjent rørleggermelding må foreligge.

Arbeidstilsynets samtykke

Arbeidstilsynets samtykke må foreligge.

Avklaring avstand til gassrørledningstraseen

I forbindelse med gassrørledningstraseen fra Kalstø til Kårstø er det tidligere gjort risikoanalyser som viser at risikoen for tredjeperson er nær akseptkriteriene for risiko i området. For omsøkt tiltak, som er en vesentlig utvidelse av et publikumsbygg, har Equinor besluttet at det må innhentes en vurdering av forholdet før de kan uttale seg om tiltaket kan tillates. Det vises til komplett uttale under «Uttale fra andre myndigheter». Uttale fra Gassco/Equinor må foreligge før saken kan endelig vurderes.

Nabomerknader

Det foreligger merknad fra nabo på gnr/bnr 96/15,62. Merknaden går i det vesentligste ut på:

- Nabo planlegger å bygge ny kirke og ber om at utbyggingen ikke blir til hinder for deres fremtidige behov og planer. Veien øst for 96/13 kan bli aktuell adkomst, friskt og dispensasjon for å bygge nærmere veg må ikke hindre deres fremtidige utnyttelse av veien.
- Estetikk må hensynstas, og krav til utforming følges opp.
- Nabo er betenkt over størrelsen på tiltaket, og er bekymret over om det kan føles utrygt for barn/ungdom på kveld/helger. Nabo ber om at dette vurderes opp mot arealformål og virksomhetene i umiddelbar nærhet som barnehage, skole, idrettsanlegg og menighet.

Ansvarlig søkers kommentarer

- Ansvarlig søker viser til at kravene for siktlinjer er overholdt. Evt. økning av trafikk som følge av utbygging må frikirken selv stå for.
- Tilbygget fremstår som djerv kontrast til eksisterende bygg. Tilbygget vil skjerme Frikirkens eiendom og fremstå ryddig.
- Ansvarlig søker viser til at tiltaket planlegges i tråd med vanlig kriminalforebyggende tiltak, og uteområdet planlegges oversiktlig, åpent og opplyst.

Kommunens kommentarer til merknader

Vegen øst for 96/13 er en privat veg. Forhold knyttet til vegen er dermed privatrettslige. Videre foreligger ikke konkrete planer for 96/15,62, og evt. senere utbygging/endring må vurderes når komplett søknad/henvendelse foreligger.

Kommunen har tidlig anbefalt at omsøkt tiltak bør gå gjennom en reguleringsprosess. Eiendommen er uregulert, og gode verktøy for å styre utviklingen er dermed ikke til stede. Eksempelvis er vurderinger av estetikk utfordrende da det ikke finnes bestemmelser for området. En plan ville bidratt med å tilrettelegge til det beste for området som helhet, samt gi en forutsigbar prosess for naboer og andre berørte. En reguleringsprosess gir en grundigere vurdering av tiltakets art, plassering, omfang etc. Det vises videre til dispensasjonsvurderingen.

Uttale fra andre myndigheter

Da tiltaket anses som en vesentlig utvidelse, samtidig som det ligger i nærheten av sikringssonen til gassrørledningstraseen, er Gassco/Equinor bedt om å gi en uttale. Uttale fra Gassco/Equinor følger under:

«Jeg viser til informasjon om at kommunen har mottatt en søknad om et tilbygg hvor det ønskes etablert ca. 40 overnattingsplasser for innkvartering av tilreisende arbeidere på eiendommen gnr/bnr 96/13 på Håvik.

Som kjent fra tidligere saker i området, viser risikoanalyse som er utført for gassrørene fra Kalstø til Kårstø at risikoen for tredjeperson, dvs. person som arbeider, bor eller ferdes i nærheten av

rørledningene i land-traséen for rørledningene fra Kalstø til Karmsundet er innenfor, men meget nær, akseptkriteriene for risiko. Håvik er vurdert som det området med høyest risiko for tredjeperson. Vår tekniske driftsleverandør (Equinor) har besluttet å innhente DNVs vurdering av sensitivitet for befolkningsvekst i området rundt rørtraséene i Håvik-området. Det kan ta noe tid å få sluttført denne vurderingen, bl.a. fordi det er usikkert om modellene som ble utarbeidet i forbindelse med risikoanalyse fra 2014 kan benyttes, eller om det må etableres nye modeller. Det kan følgelig ikke påregnes at vurderingene vil være sluttført før etter sommerferien, og likeledes er vi ikke i stand til å gi en tilbakemelding før dette.

Etter det vi forstår er eiendommen ikke regulert, og søknaden forutsetter at det gis dispensasjon fra formålet i kommuneplanen. Gassco ber om at det ikke innvilges slik dispensasjon før Gassco's tilbakemelding i saken foreligger».

Uttale sektor for samferdsel og utemiljø

«Samferdsel og utemiljø har følgende merknader til søknaden.

Det er flere punkt som må utredes nærmere.

- *Merbelastning av trafikk på Håvikvegen på grunn av trafikk til boligbrakker. Det er i dag stor trafikk til skole og barnehage, med topp mellom 07:00 og 09:00. I tillegg er det gasstransport til/fra Snurrevarden.
Trafikk til boligbrakker nevnes fordi det ikke er godt nok å si at brukere av brakkerigg kun benytter offentlig transport (buss). Fremtidig bruk av annet personell kan ført forandre dette.*
- *Del av Håvikvegen mot sør som brukes til adkomst til eiendom, er en gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene. Vegen er mye brukt av barnehagen i forbindelse med turer i nærmiljøet og på motsatt side av fv.547.
Med økt utnyttelse av området, vil det medføre økt trafikk, noe som ikke er forenelig med gående/syklende. Fortau eller gang- og sykkelveg må etableres.*
- *Det må anlegges parkering som står i forhold til antall overnattingsplasser.
Dersom det ikke blir etablert nok parkering på eget areal, kan det medføre uønsket parkering på selve hovedvegen, men også på sideveger, parkering barnehage og andre kommunale områder (skoleområder)*
- *Tilbygget vil være avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg.*
- *For samferdsel sin del tilsier summen av dette at det bør reguleres. Det tilrås ikke at søknaden innvilges før ovennevnte er på plass».*

Ansvarlig søkers kommentar til uttale:

- *«Faktisk merbelastning på veien.
Hovedgrunnen til at denne plasseringen ønskes er den faktiske nærheten til bussholdeplass/offentlig transport, om man ikke skal kunne legge til grunn bruk av bussterminal i beregning av trakkbelastning er det da noen grunn til å etablere offentlig transport? Videre er behovet for utenlands arbeidskraft stort i overskuelig fremtid, det er greit å legge til rette for denne typen næring på en skikkelig måte, annet personell med behov for overnatting vil også i stor utstrekning benytte offentlig transport, det kan være et begrenset behov for parkering for eksempel med arbeidsfolk bosatt i indre haugaland, men sånn arbeidsmarkedet er nå og i overskuelig fremtid er det lite sannsynlig at dagpendlere vil velge å gå over til ukependling med privatbil.*
- *Vedrørende gang og sykkelvegen, på grunn av at det er utenlandske arbeidstakere som skal overnatte er trafikken til og fra ved begynnelse og slutt av arbeidsdag/skift .06.00-08.00 og 15.00-16.00. Barnehager går turer i kjernetiden i barnehagen oftest mellom 09.00-14.00 for at ikke skal kollidere med levering og henting av barn. Dette vil si at arbeidstakere og barnehage benytter veien på forskjellige tidspunkt.*

- *Det blir tilrettelagt for tilstrekkelig antall parkering i forhold til overnattingsplasser, sett ut i fra brukere av overnattingsplassene. man legger f.eks. ikke opp til parkering i henhold til antall overnattingsplasser ved barnebustader. Her er premisset at arbeidsgivers stiller til rådighet nødvendig transport , i form av firmabiler og bruk av offentlig transport.*
- *Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens pkt.5.10 og Veglovens § 29 avstand til veg».*

Revidert uttale fra samferdsel og utemiljø:

«Viser til søknad om dispensasjon avstand veg. Nye bygg kan ikke plasseres nærmere kommunal veg enn eksisterende bygg på eiendommen. Forøvrig fastholdes de krav som er fremsatt i notat av 17/2-21 sak. 21/921-4

Det er flott at flest mulig benytter kollektivtransport. Men det vil uansett være trafikk og det kan fort bli forandringer, noe som medfører annet transport/kjøremønster».

Det vises videre til dispensasjonsvurderingen.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det følger av pbl. § 31-2 at kommunen kan gi tillatelse til ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å oppfylle tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, så sant ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Beskrivelsen av prosjektets unntak fra TEK 17 er for generell. Kommunen savner en mer grundig redegjørelse av hvilke krav som ikke oppfylles og tiltak som iverksettes for å imøtekomme krav. En synliggjøring av avvikene fra kravene i TEK 17 er nødvendig for å foreta en vurdering av unntakene. Kommunen er i utgangspunktet enig i at gjenbruk er positivt, men kan ikke se at omsøkt tilbygg, som er en vesentlig utvidelse og publikumsbygg, får en forsvarlig bokvalitet med unntak som omsøkt. For midlertidige brakkerigger med begrenset tidsvarighet og tilknytning til et bestemt prosjekt eller firma kan unntak gis. Da omsøkt tilbygg anses som en permanent løsning mener kommunen at tekniske krav må oppfylles på lik linje med nybygg. Kommunen viser også til veiledningen til TEK § 14-5 1. ledd «for brakker og moduler som endrer status til permanente bygninger gjelder energikravene i forskriften fullt ut». Kommunen kan heller ikke se at argumentet «uforholdsmessige kostnader» kan brukes uten videre redegjørelse/tiltak. Tiltakshaver oppnår et bygg til overnatting hvor rom skal leies ut. Den omsøkte delen har et BRA som er omtrent to ganger større enn eksisterende, og tilbygget anses som vesentlig endring. Det må påregnes at krav i teknisk forskrift gjelder for et nytt publikumsbygg.

Da det gis avslag er det ikke ansett hensiktsmessig å etterlyse utfyllende informasjon fra ansvarlig søker. Tiltaket er en vesentlig utvidelse av eksisterende drift, og kommunen kan ikke se at det er forsvarlig å gi unntak fra krav som omsøkt i et publikumsbygg. På generelt grunnlag kreves TEK 17 ivaretatt for omsøkt tiltak. Unntak etter pbl. § 31-2 2.ledd kan ikke innfris slik søknaden foreligger.

Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggegrense langs veg, krav til regulering og arealformål.

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Byggegrense langs veg:

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Tilbygget kommer 4 meter fra grense, 6,6 m fra vegens senterlinje. Tilbygget er ikke vesentlig nærmere kommunal veg enn det eksisterende bygget. Det kommer ikke videre i konflikt evt. fremtidig utbygging av vegen. Frisiktsoner er opprettholdt».

Kommunens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafiksikkerhet, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau. Slik tiltaket er planlagt vil det ikke ta sikt langs vegen eller i avkjørselen. Tilbygget har samme avstand til veg som eksisterende, og Sektor for samferdsel og utemiljø har vurdert plasseringen som ok. Hensynet bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse anses ivaretatt.

Kommunens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjonen er i hovedsak tiltakshavers. Trafiksikkerheten anses ikke redusert som følge av omsøkt tiltak, og det er fortsatt arealer for utvidelse av veg/fortau. Det er ingen vesentlige ulemper knyttet til denne konkrete dispensasjonen. Fordelene anses større for tiltakshaver enn ulempene er for omgivelsene.

Krav til regulering og arealformål:

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse:

«Det planlegges et tilbygg til eksisterende bygg, bygget er godkjent som annet bygg for overnatting som faller inn under Næring/hotell og bevertning. Eksisterende bruk skal opprettholdes og kapasiteten utvides. Eiendommen er regulert i kommuneplanen til offentlig eller privat tjenesteyting. Formålet vil havne under næring/hotell, bevertning.

Vi har anmodet om forhåndskonferanse, men administrasjonen anbefaler regulering. I sitt svar skrives det: "Området er uregulert og del av et større sammenhengende område avsatt til tjenesteyting. For å få en grundig vurdering av området som helhet bør tiltaket gå gjennom en reguleringsprosess." Vi foreslo dermed å søke om dispensasjon etter PBL § 19-3 hvor dispensasjon kan gis midlertidig frem til området reguleres i helhet. Til dette fikk vi til svar at selv om kun denne ene eiendommen reguleres vil området kunne vurderes bedre gjennom en planprosess. Med regulering vil dette også gi hjemmel for å få veg og teknisk anlegg opparbeidet.

Vi mener at det ikke vil bli avdekket vesentlige forhold i en reguleringsprosess utover det som vil kunne avdekkes i en byggesak og at man vil komme bedre ut av det med å vente med å regulere denne eiendommen frem til området for øvrig skal reguleres. Det er også urimelig å kreve regulering for et tilbygg. Vi velger derfor å søke om dispensasjon på tross av administrasjonens anbefaling.

Eiendommen ligger godt til rette for utvidelse av kapasiteten av etablert bruk. Med nærhet til bussterminal og sentral plassering i distriktet.

Vi kan ikke se hva administrasjonen mener vil bli belyst på en bedre måte utover en behandling av denne saken som en byggesak, eiendommen er bebygget og opparbeidet. En regulering vil derfor være en urimelig å kreve i denne saken, og står ikke i forhold til omfanget av tiltaket.

Administrasjonen påpeker at det vil fremkomme en hjemmel om opparbeiding av vei og teknisk anlegg. Her refererer de til PBL § 18-1 da bokstav b og c er ivaretatt er det rimelig å anta at de sikter til bokstav a) offentlig veg.

Selv om bruken er felles overnatting, vil ikke bruken tilsa at det blir vesentlig større trafikk en privat avkjøring til en litt aktiv enebolig. Beboere som er tenkt til overnatting kommer til landet for å arbeide, og har ikke egne biler disponible, men felles transportløsning er det som er aktuelt. Dette vil gi en økning på 2-4 turer med minibuss daglig. Denne økningen i ÅDT i området er ikke merkbar. Til private ærender det god tilgjengelig offentlig transport. Veistubben på 95/58 er naturlig at blir regulert i en større sammenheng med eiendommene 96/ 2,3 og 21 hvor det virkelige behovet fremkommer. Frem til den tid vil det være mer en tilstrekkelig at avkjørselen inn på Håvikvegen tilfredsstiller kravene til privat

innkjørsel, som allerede er opparbeidet. Det ville være urimelig i forhold til tiltakets omfang å kreve en videre utredning av disse forholdene, og dette kan fint tas stilling til i en byggesak fremfor en regulering.

Lovkommentarer til plandelen av plan- og bygningsloven(2020) Kapittel 12 Reguleringsplan og reguleringsplikt.

4. Avsnitt. «Vurderingen av hva som er “større bygge-og anleggsarbeider” må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken».

Denne vurderingen er gjort i kommuneplanen, men en sårn vurdering vil ikke være utfyllende i alle tilfeller. Det er derfor åpner loven spesifikt for å kunne søke om dispensasjon fra plankrav. Tilbygg til eksisterende bygg, med videreføring av etablert bruk er ikke en større utbygging, det skal ikke plasseres i sårbare områder, det er heller ikke et nytt byggeområde som normalt utløser krav til regulering.

6 avsnitt. «Det vil være mulig å dispensere fra plankrav frem til det oppstår krav om konsekvensutredning».

Dette vil ikke ved en regulering av denne eiendommen komme krav om konsekvensutredning. Dette blir også understreket i lovkommentaren til §19 under vilkår for å gi dispensasjon.

Fordelene for tiltakshaver og kommunen ved å slippe å gå inn i resurskrevende reguleringsprosess og at man kan se på området som helhet i en større reguleringsprosess som omfatter hele område i en områderegulering og få en raskere avklaring på denne saken er åpenbare. Fordelen ved utvidelsen av overnattingskapasiteten for lokalt næringsliv er åpenbar. Ulempen med å ikke kunne få regulert avkjøringen og at kommunen får hjemmel til opparbeidelse i denne omgang er som beskrevet over liten. Overveier klart ulempene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet. Vi stiller oss fortsatt åpne for at dette kan vurderes etter PBL §19-3 hvor dispensasjonen oppheves ved områderegulering hvor eiendommen er medtatt. Så man kan regulere området med blanke ark. Intensjonen bak bestemmelsen om plankrav og reguleringsformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt i dettetilfellet. Vilåårene i PBL §19-2 for å kunne gi dispensasjon fra både plankrav og formål i kommuneplanen er tilstede, og dispensasjon skal kunne gis».

Kommunens vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om dispensasjon fra krav til plan, og det vises til kommuneplanens bestemmelse 1.1 d.

Kommuneplanens bestemmelse 1.1 omhandler krav til reguleringsplan i områder vist som fremtidige områder. Gjeldende eiendom er i kommuneplanen avsatt til tjenesteyting – nåværende. Videre omhandler bestemmelse 1.1 bokstav a til c. Gjeldende eiendom er ikke berørt av plankravet i bestemmelse 1.1. Følgelig vil ikke dispensasjon fra krav om plan vurderes videre.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål, tjenesteyting:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer til den bruken formålet åpner for. Areal avsatt til tjenesteyting omfatter blant annet barnehage, undervisning og helse/-omsorgsinstitusjon. Arealformålet gir en forventning til områdets bruk.

Omsøkt eiendom er uregulert, og del av et større sammenhengende området avsatt til tjenesteyting. En del av arealet er allerede bebyggt med skole, barnehage og kirke. Omsøkt eiendom ligger i tilknytning til større ubebygde arealer med samme formål. Eksisterende bygg på eiendommen ble godkjent bruksendret til overnatting i 2013. Kapasiteten av den etablerte driften ønskes nå utvidet, og det søkes derfor om et tilbygg. Tilbygget har et bruksareal som er omtrent to ganger større enn eksisterende bygg på eiendommen. Antall soverom økes fra 15 til 55.

Omsøkt tilbygg anses som en vesentlig endring av både eksisterende bygg og området. Sektor for samferdsel og utemiljø har hatt saken til uttale, og viser til flere forhold som samlet sett tilsier at området bør reguleres. Samferdsel påpeker at tiltaket vil føre til merbelastning av Håvikvegen hvor det i dag er stor trafikk til/fra skole/barnehage og gasstransport. Videre vises det til at adkomsten til eiendommen er en gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene. Vegen er mye brukt av barnehagen samt skoleveg. Økt utnyttelse av

området vil gi økt trafikk, og hensyn til gående og syklende settes til side. Videre legges det kun opp til 10 parkeringsplasser, som ved eksisterende situasjonen, noe som ikke anses tilstrekkelig ut fra størrelsen på tiltaket. Det er positivt at det planlegges felleskjøring og bruk av kollektivtransport, men kommunen må i sin vurdering tenke langsiktig. Et godkjent bygg til overnatting kan få andre brukere, og bruken av kollektiv/felleskjøring/parkering kan endre seg.

Ansvarlig søker viser til at tiltaket har en sentral plassering i distriktet, i tillegg til nærhet til kollektivtransport. Kommunen har forståelse for argumentene, men kan likevel ikke se at de kan tillegges særlig vekt. Kommunen har et ansvar for å følge de nasjonale føringene for å sikre at fortetting og plassering av besøks- og arbeidsintensive funksjoner legges sentralt. De nasjonale føringene legger vekt på å skape et sosialt og bærekraftig samfunn, og et trygt samfunn for alle. Håvik anses ikke som sentrum, og omsøkt tiltak vil være i strid med de nasjonale føringene. Dette er også vurdert i kommuneplanen da området ble avsatt til tjenesteyting fremfor næring. Omsøkt tiltak bør flyttes til en bedre egnet plassering i samsvar med nasjonale føringer.

Som følge av tiltakets omfang og nærhet til gassrørledningstraséen mellom Kalstø til kårstø er saken sendt til Gassco og Equinor for uttale. Ut fra tidligere risikoanalyser er området nær akseptkriteriene for risiko på tredjeperson. Equinor har besluttet å innhente DNVs vurdering av sensitivitet for befolkningsvekst rundt rørtrasèene i Håvik-området, og ber om at dispensasjon ikke innvilges før tilbakemelding foreligger. Kommunen mener dette er forhold som også taler i retning av regulering.

Tiltakshaver har i sin dispensasjonssøknad stilt seg åpen for å søke midlertidig dispensasjon etter pbl. § 19-3. Kommunen anser ikke at dispensasjon etter pbl. § 19-3 endrer tiltaket. Omsøkt tilbygg er et større tiltak med flere usikre momenter som bør avklares i plan. Kommunen kan heller ikke se at det vil være fornuftig ut fra samfunn- og miljømessige hensyn å gi dispensasjon midlertidig.

Kommunen anbefaler at området reguleres. En plan vil sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i området, og offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter. En plan vil også avklare overordnede forhold som hensiktsmessig vegføring, trygg ferdsel, parkering, tetthet, krav til utforming, hensyns/sikringssoner etc. før utbygging og bruksendringer tillates. Da det ikke er bestemmelser for området er også terskelen for å kreve plan lav. Uten bestemmelser finnes ikke gode verktøy for å styre utviklingen. Vurdering av estetikk, byggehøyder og utnyttelsesgrad er vanskelig uten gjeldende bestemmelser som har vært gjennom en demokratisk prosess. Hensyn til tiltakshaver, naboer og områder generelt er utfordrende å ivareta på en tilfredsstillende måte. Kommunen mener det er gode argumenter for at større tiltak/vesentlige endringer og utbygging bør skje etter en plan, og ikke enkeltvis byggesøknader. Omsøkt tiltak vil endre området og gi presedens.

Størrelsen på tiltaket, og tiltakets virkning på omgivelsene anses både omfattende og usikre. Kommunen viser til Regjeringens Regionalplanveileder om når det skal utarbeides reguleringsplan: *«Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser»*. Selv om tiltakshaver ikke ønsker regulering, veier de samlede samfunnsinteressene tyngre. Ved en vesentlig endring som omsøkt er kommunen uenig i at regulering er et urimelig krav. Videre vil eiendommen ved en evt. senere utbygging av området få glede av opparbeidet infrastruktur uten å ha bidratt. En dispensasjon for tiltakshaver vil gi økonomiske konsekvenser for andre da det er færre og dele kostnadene på i en fremtidig plan.

Kommunen ser at de tungtveiende argumentene for å gi dispensasjon ikke er tilstede. Tiltaket er i strid arealformål og nasjonale føringer. Videre foreligger det pr tid ikke endelig uttale fra Gassco/Equinor. En dispensasjon vil medføre tap av et helhetlig grep og gi større usikkerhet i den videre utviklingen av området. Om det gis dispensasjon vil dette skape presedens for eventuelle lignende senere saker, noe som vil være uheldig for senere planarbeid. Samlet sett ser kommunen at det er flere forhold som bør avklares i plan. Det

vurderes at hensynet med bestemmelsen, og lovens formålsbestemmelse, er vesentlig satt til side. Lovens forutsetning for å gi dispensasjon foreligger ikke.

Følgelig vil kommunen ikke gjøre videre vurdering av fordeler og ulemper. Oppsummert mener kommunen at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det gis derfor ikke dispensasjon fra pbl. § 11-6.

Visuelle kvaliteter

Se kommunens kommentar til merknader og dispensasjonsvurderingen.

Vurdering og konklusjon

Med bakgrunn i vurderingen over, dispensasjonsvurderingene og mottatte uttaler kan ikke kommunen se at omsøkte dispensasjoner kan innvilges. Søknad om tilbygg avslås da kravene til dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke anses oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen anses vesentlig tilsidesatt. Kommunen anbefaler tiltakshaver at det utarbeides en reguleringsplan.

Klageadgang

Avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av parter i saken innen tre uker fra mottatt avslagsbrev.

Gebyr

Da saksbehandlingstiden er overskredet, vil det ikke påfølge saksbehandlingsgebyr jf. pbl. § 21-7.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 815/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

PDS ARKITEKT AS	Spannavegen 152	5535	HAUGESUND
-----------------	-----------------	------	-----------

Kopi til:

Den Evangelisk Lutherske Frikirke Karmøy Menighet	Postboks 168	4299	AVALDSNES
Dkm AS	Husøyvegen 143	4262	AVALDSNES

Vedlegg:

Utomhusplan

Vedlegg:
Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.