



Vår ref: 5020047

Sak nr. 21/921

Karmøy kommune

Sektor areal og byggesak.

Dato: 13.07.21

Klage på vedtak og forespørsel om politisk prinsipp vedtak.

Vi klager herved på vegne av Tiltakshaver på vedtak i sak nr. 21/921- Tilbygg og fasadeendring – gnr. 96 bnr 13 – Håvikvegen 48

Tiltaket ble avslått i medhold av PBL §§11-6 og 19-2

Det er behov for dispensasjon fra PBL 11-6 herunder arealformål og byggegrense langs veg.

Det er gått langt i å gi medhold for plassering i forhold til byggegrense mot vei, en plassering av tilbygg på denne siden vil ikke virke mot intensjonen i bestemmelser vedr. dette. Det er gitt avslag på dispensasjon fra PBL§11-6, og som følge er det ikke vurdert, men påpekt noen mangler i søknaden.

Vi ønsker en politisk behandling av søknaden. Det vil i denne sammenhengen være greit med en politisk prinsippavgjørelse for å avklare videre arbeid med søknaden. Det er da i hovedsak en avgjørelse om en Dispensasjon kan gis fra PBL §11-6 vedr arealformål og krav til regulering.

Under vil jeg redegjøre for punktene i den orden det fremkommer i avslaget.

1 MANGLER I SØKNADEN

Forhold som ikke er avklart, som må avklares før en tillatelse kan gis. Dette fordrer en oppdatering av søknaden, vi ser som administrasjonen ikke behov for å sende inn dette før en dispensasjon fra arealformål er avgjort.

Tegningsgrunnlag. Det er registrert noen mangler i tegningsgrunnlaget, opparbeiding av utenomhus areal på eiendommen på en utenomhusplan, denne legges ved i en ettersending til administrasjonen. Det er løsbart i henhold til de behov som eiendommen har.

Unntak fra TEK fravik fra tek er en administrativ oppgave. Som det fremkommer fra søknaden ønsker tiltakshaver å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. I form av en Brakkerigg. Når denne plasseres permanent, kan det gjøres en del oppgraderinger bla. visuelt og teknisk. Men det vil allikevel ha sine begrensninger, dette er ikke detaljprosjektet. Søknaden vil foreligge før en igangsetting omsøkes, da det ikke har påvirkning på tiltakets ytre rammer avklaring kan ikke kreves før en igangsetting jmtf. SAK §5-4 fjerde ledd.

Brannprosjektering Det er ikke gjennomført en detaljert brannprosjektering. Da det var nødvendig å avklare om dispensasjon kan gis. Det vil være behov for brannprosjektering ttl.3 i dette prosjektet, men det er for tidlig i prosessen til å utarbeide dette da dette må ses i sammenheng med Unntak fra tek i punktet ovenfor.

Rørleggermelding eksisterende bygg er knyttet til kommunalt vann og avløp. det er etter det ansvarlig søker erfarer god kapasitet på nettet. Tilbygget vil være koblet sammen med eksisterende bygg. Evt. oppgradering av tilkoblingen må prosjekteres, og evt. omsøkes etter avklaring om dispensasjon er gitt.



Arbeidstilsynets samtykke vil foreligge ved igangsetting søknad. Det kan være behov for en endring søknad for å møte krav fra arbeidstilsynet. Erfaring fra tilsvarende sak i Vindafjord kommune er at arbeidstilsynet ikke har merknader på boligkompleks, så lenge de ligger til rette for renhold.

Avklaring avstand til gass rørledning Denne avklaringen må komme frem, det vil være kritisk for om hele området kan benyttes i større utstrekning en dagens bruk. Vi ber om at denne blir oversendt til ansvarlig søker når den er klar. En negativ uttale her vil kunne ha ringvirkninger for andre tjenester som kan tilbys i området.

2 NABOMERKNAD

Disse merknadene går for det meste på estetikk, noe som i vårt prosjekt har blitt vurdert til djerv kontrast, og fremstår som et moderne bygg. Ellers at det ikke må komme i veien for deres virke og fremtidsplaner. Viser til kommentarer i søknaden.

Her påpeker administrasjonen at de mangler styringsverktøy i form av en plan. Disse verktøyene ligger i PBL kapittel 29 og kan vurderes uten detaljert plan.

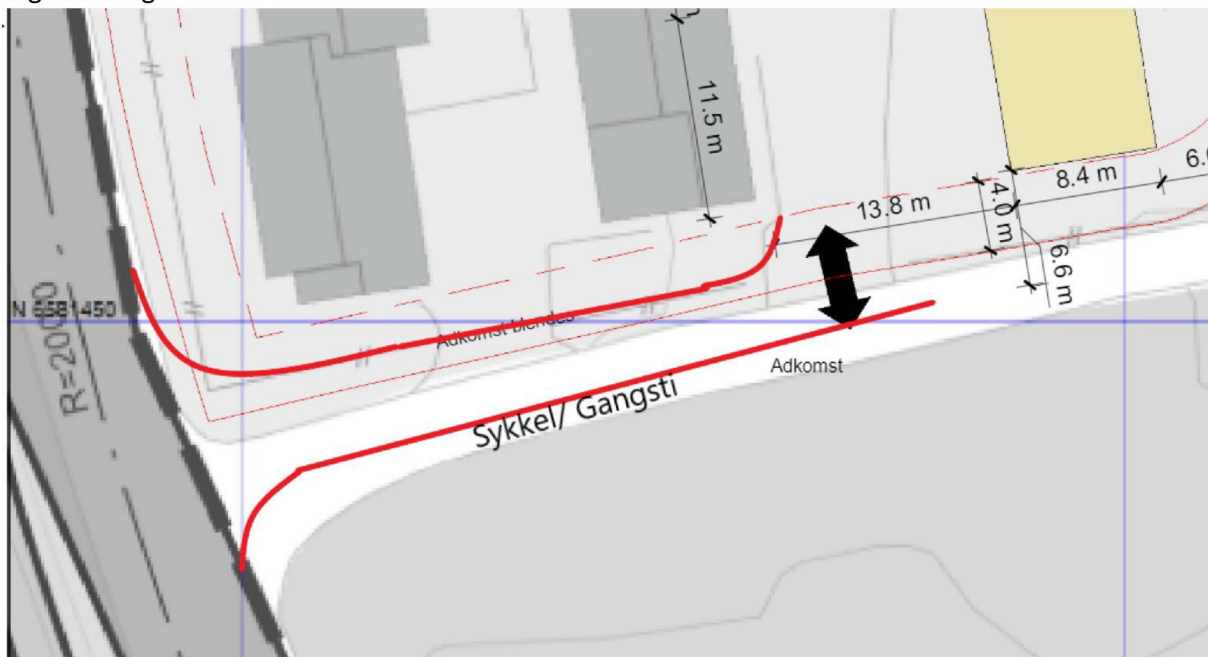
3 UTALE FRA ANDRE MYNDIGHETER

Viser til utredelse i avslag, evt. Prinsipp vedtak om dispensasjon fra formål må følge Gassco's tilbakemelding i saken. Denne avgjørelsen vil nødvendigvis påvirke flere eiendommer langs trassen.

4 UTALE SEKTOR FOR SAMFERDSEL OG UTEMILJØ

De fastholder at det kan bli endring i bruk og kjøremønster som endrer belastningen fra tiltaket. Vi ser ikke at det er annet behov i overskuelig fremtid. Det vil være behov for tilreisende arbeidere i regionen i overskuelig fremtid. Og da tiltaket er knyttet til en bestemt bedrift, vil det være behovet der som styrer. Da de ser behovet for tilreisende arbeidskraft i overskuelig fremtid og er villige til å investere for at disse skal få gode kår, og en sentral plassering i forhold til offentlig transport, samt stille firmabiler til disposisjon for de som har behov for direkte fordring vil ikke dette behovet endre

seg vesentlig.



Tiltakshaver kan avstå litt grunn og opparbeide vei frem til avkjørsel som en del av tiltaket. Vist over er forslag, men man komme til enighet med Samferdsel og miljø om denne opparbeidelsen.

5 UNNTAK FRA TEK 17

Administrasjonen mener at unntakene er for generelt vurdert. Dette er ansvarlig søker enig i. det må til en detaljert prosjektering av dette. men det er ikke nødvendig på dette stadiet i saken. Videre anfører administrasjonen at dette kan gis fravik for boligbrakker knyttet til et bestemt prosjekt eller firma. Det er akkurat det dette er, det er knyttet til virksomheten til Multi Painting AS. Da dette er permanent plassering så kan brakkene oppgraderes en del, men bruken er det samme det vil bo arbeidsfolk i bygget i intervaller, men behovet strekker seg utover de 2 årene en midlertidig brakke rigg kan stå. Administrasjonen legger også vekt på at rommene kan leies ut, det er ikke tilfellet da det er rom som skal være tilgjengelig for tilreisende arbeidsfolk, ikke utleie som overnatting. Brakkene skal kless opp igjen og krav i §14-5 1.ledd kan oppnås. Det må bare prosjekters ferdig, tiltaket er ikke modent for detaljprosjektering.

6 DISPENSASJONER

Byggegrense langs veg: Fordelene ved dispensasjonen er i hovedsak tiltakshavers. Trafikksikkerheten 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. Denne dispensasjonen anses som kurant, og påklages ikke.

Krav til regulering og arealformål:

Eiendommen fortsetter med dagens drift, men med økt kapasitet. Da bedriften har stor pågang og behovet for overnatningsplasser er prekært. Sektor for samferdsel og utemiljø legger vekt på at det ikke er lagt opp til tilstrekkelig parkering. Ut ifra planlagt bruk av eiendommen er det tilstrekkelig, dette er tidligere poengtert av ansvarlig søker.



Administrasjonen hevder fortsatt at det er det må legges opp til mer parkering da bruken kan endres. Vi ser at denne bruken ikke vil endres i overskuelig fremtid. Multi Painting er del av Multi Vedlikehold konsernet som har driver stort med utleie av arbeidskraft og kjenner dette markedet godt. Det er stor aktivitet over hele Haugalandet og de ser behovet for å utvide sine overnattingsmuligheter. De mener sentral plassering i nærheten av en så stor bussterminal hvor det er god dekning av offentlig transport ikke kan legges særlig vekt, administrasjonen har forståelse for argument, men vil ikke legge vekt på det vi mener det er vesentlig for denne typen bygg.

Videre anfører administrasjonen at det strider mot nasjonale føringer for å sikre at besøk- og administrative funksjoner legges i sentrum for å skape sosialt og bærekraftig sentrum. Dette ville gjort seg gjeldende om det hadde vært ordinært hotell drift, men ikke overnatting for arbeidsfolk. En sentrum nær plassering ville ha videre økt problematikken de viser til med parkering, selv de 10 parkeringene man har til rådighet der ville vært vanskelig å finne plass til. Med denne plasseringen får man en god og sentral plassering i forhold til faktisk behov.

Permanent plassering av overnatting for arbeidsfolk er en relativt ny problemstilling. Og det er flere eksempler på uheldige følger av at midlertidig brakkerigger blir stående mer eller mindre permanent over den midlertidige plasseringen på industri områder, med en plassering utenfor industri området og med en plassering planlagt på lenger sikt en midlertidig plassering vil man kunne sikre bedre bo vilkår for arbeids folkene, men det er ikke det samme fysiske behovene som ved vanlig beboelse da det begrenset hvor lenge de oppholder seg på stedet før neste rotasjon, og denne typen bebyggelse passer sånn sett ikke inn i regulerte boligområder.

Forhold rundt Gassrørledningstrassen må avklares, før man kan ta stilling til saken, det er en av de punktene vi anførte i søknaden at en ordinær byggesøknad ville avdekke, om Gassco sin vurdering er positiv anmoder vi at søknaden innvilges.

Vi mener fortsatt at kommunen kan gi midlertidig dispensasjon frem til området reguleres. Og at eiendommen blir med på en regulering av naboeiendommene. Etter hvert som det kommer konkrete planer for utbygging. På denne måten vil ikke dette tiltaket være til hinder for fremtidig regulering. Vi kan ikke se hva administrasjonen mener med at det ikke er fornuftig ut ifra samfunn og miljømessige hensyn. At man får brukt opp igjen modulbygg som ellers må demonteres helt er klart bra for miljø, at arbeidsfolk kan få bedre bomiljø en ved en midlertidig boligrigg, som man har begrenset mulighet til å tilpasse på grunn av at det bare skal stå i 2 år før den må flyttes er bra. At man legger opp til bruk av samkjøring og offentlig transport er bra for miljøet og samfunnet. At man får en plassering som er mer permanent i stedet for at man skal flytte rundt å legge til rette for boligrigger på forskjellige steder hvert 2 år, med behandling av søknad er bra for samfunnet. Det at man kan få disse fordelene uten at det går utover muligheten til å se på området i helhet når det foreligger konkrete planer for området ser vi også som positivt. Her bør kommunen være på ballen å ta oss på tilbudet om å søke en midlertidig dispensasjon.

Vi er enige i at en regulering vil sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i området, og offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter. Vi mener derimot at en byggesøknad avklarer de vesentlige punktene i denne sammenhengen, og det ikke er nødvendig med en så omfattende runde med avklaringer. Tiltaket har blitt varslet naboer, som har fått mulighet til innspill, dispensasjonssaker av denne karakteren ligger til høring hos offentlige myndigheter, som det fremkommer av avslaget. Om vi skulle ha regulert eiendommen ville vi kun ha regulert denne eiendommen, og kommet til en avklaring med Samferdsel og utemiljø vedr. Veioppybygging, vi er klare for å kunne gå i dialog i forbindelse med byggesak. Vi ser ikke helt de store verdiene en reguleringsplan vil kunne tilføre saken.



Det vises til at omsøkt dispensasjon vil endre området og gi presedens. Ved å tillate dette under §19-3, vil det ikke permanent endre området, med kunne tillate drift frem til det foreligger konkrete planer for området i sin helhet. Presedensfaren er også minimal ved å tillate etter §19-2 da denne eiendommen er bebygget og eksisterende bygg er godkjent for formålet som omsøkes.

Det vises til 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» Dette er en skjønnsvurdering som ligger til grunn for å bruke denne paragrafen. Da er administrasjonen, dette skjønnnet kan og bør i dette tilfellet overprøves, vi fastholder at det er klar overvekt for å gi dispensasjon i denne saken. Det er et urimelig krav å kreve en regulering i denne saken. Det ville uansett blitt frimerke regulering for denne ene eiendommen hvor det ikke ville fremkomme mer opplysninger en i en byggesak. Administrasjonen fremholder også at en dispensasjon til tiltakshaver gir økonomiske konsekvenser for andre da det er færre å dele kostnaden på en fremtidig plan, økonomiske forhold skal ikke vektlegges i en dispensasjonssøknad, videre vil om denne søknaden avslås tiltakshaver søke å finne et annet sted å realisere prosjektet sitt, og eiendommen som den står i dag vil allikevel nyte godt av opparbeidet infrastruktur etter hvert som resten av området bebygges.

7 KONKLUSJON

Administrasjonens grunner er ikke så tungtveiende som det fremkommer i avslaget.

- Tiltaket er i strid med arealformål, men ikke nasjonale føringer.
- Rapporten fra Gassco foreligger ikke på dette stadiet, og er ikke per dd. Grunnlag for å avslå søknaden, da de har bedt kommunen med å vente med vurderingen til denne foreligger.
- Dispensasjonen vil ikke føre til en reguleringsplan som fører til helhetlig vurdering av området, i beste fall denne ene eiendommen.
- Det er ikke overhengende fare for presedens, området ikke er har bebyggede eiendommer på denne størrelsen, hvor det er tidligere godkjent overnatting.
- Administrasjonen har vurdert utafra mulighet for utleie, det er overnattingsplasser for egne ansatte som jobber på Husøy, og rundt ellers på Haugalandet.
- Det er lagt til grunn en potensiell vesentlig trafikk økning, dette er ikke tilfellet i overskuelig fremtid.
- Man kan komme til enighet i en byggesak med Samferdsel og miljø rundt utbedring av gang og sykkelveg som eiendommen har innkjøring via, som vist over.

Vi mener med dette å ha gitt en tilstrekkelig redegjørelse for behandling av klage og en politisk prinsippavgjørelse vedr. dispensasjon fra arealformål kan gis i dette tilfellet. Men man må vente til uttalen fra Gassco. Sånn ansvarlig søker opplever saken er det i første rekke opparbeiding av gangstien som kommunen ønsker innarbeidet i en plan, denne opparbeidingen kan løses uten at man trenger en lang prosess både i kommunen og i hos plankonsulent.

Utarbeidet av:



John Ola Mytting
PDS Arkitekt | Ansvarlig søker