



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Vedtak i klagesak - Tilbygg og fasadeendring - gnr. 96, bnr. 13 - Håvikvegen 48

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 815/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 44/22 Tilbygg og fasadeendring. 96/13 Håvikveien 48, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Utsettelsesforslaget fremsatt av Hagland (KL) ble enstemmig vedtatt.

HTM- 043/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 815/21 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg og fasadeendring av eksisterende bygg på gnr./bnr. 96/13. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 13.07.2021. Klagesaken ble lagt på vent, da Gassco AS skulle uttale seg i saken. Uttale er innkommet 21.02.2021.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- 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 helhetligvurdering 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 ut fra 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 miljørundt utbedring av gang og sykkelveg som eiendommen har innkjøring via, som vist over.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Nabomerknad

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 til nabomerknad:

- 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.

Uttale fra Gassco

Viser til byggesak på gnr./bnr. 96/13 ved Håvik i Karmøy kommune, e-postkorrespondanse og brev fra kommunen vedrørende tilbakemelding i klagesak for den aktuelle byggesaken datert 01.02.2022.

Nevnte byggesak omhandler etablering av ca. 40 overnattingsplasser med innkvartering av tilreisende

arbeidere, der aktuell eiendom ligger nær sikringssonen for gassrørledningstrase.

For Åsgard Transport og Statpipe gassrørledningene er det definert en områdeklassifiseringssone på

hhv 200 m og 300 m. Omsøkt tiltak er utenfor områdeklassifiseringssonene og Gassco finner derfor ikke grunnlag for å motsette oss at omsøkt tiltak gjennomføres.

Imidlertid bemerkes at Gassco, basert på prinsippet om å redusere risiko så langt som praktisk mulig,

anser det som uheldig med økt fortetting (som dette tiltake tvil medføre), da boligområdet allerede er

under press i forhold til fortetting opp imot nærliggende gassrørledningstrase.

Uttale sektor 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 fort 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».

Vurdering

Søknaden omfatter tilbygg på 355 m², samt fasadeendring. Tilbygg og fasadeendring er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og c).

Eiendommen er uregulert, og avsatt til formål tjenesteyting i kommuneplanen. Omsøkt tiltak er ikke tilknyttet tjenesteyting, og tiltaket er dermed avhengig av en dispensasjon fra formålet i kommuneplanen. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot veg, men denne dispensasjonen er vurdert til å kunne godkjennes.

I klagen vises i hovedsak til at dispensasjon ikke vil føre til en reguleringsplan som fører til helhetlig

vurdering av området, samt at det ikke er fare for presedens, og at man kan komme til enighet med samferdsel og utemiljø rundt utbedring av gang- og sykkelveg.

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 eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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.

Eiendommen er uregulert, og del av et større sammenhengende området avsatt til tjenesteyting. En del av arealet er allerede bebygd 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, noe som anses som en betydelig utvidelse av driften.

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 situasjon, 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.

Etter kommunens vurdering må 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 området generelt er utfordrende å ivareta på en tilfredsstillende måte uten en reguleringsplan. 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 klager ikke mener det er nødvendig med 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 å dele kostnadene på i en fremtidig plan.

Kommunen kan ikke se at det foreligger tungtveiende argumenter for å gi dispensasjon i saken. Tiltaket er i strid med arealformål og nasjonale føringer. 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.

I klagen vises videre til at det kan gis midlertidig dispensasjon.

Kommunen kan ikke se at en midlertidig dispensasjon endrer saken, da omsøkt tilbygg er et større tiltak med flere usikre momenter som bør avklares i en reguleringsplan.

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. 815/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 96, bnr. 13 - Klage på vedtak

Gnr. 96, bnr. 13 - Gassco AS - Tilbakemelding vedrørende klagesak

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

Utomhusplan

Situasjonsplan

Gnr. 96, bnr. 13 - Mottatt mangler, søknad om dispensasjon med vedlegg

Gnr. 96, bnr. 13 - Tilbygg og fasadeendring boligbrakker - Håvikvegen

Søknad om dispensasjon formål plan

Fasadetegning mot nord og sør

Fasadetegning mot vest og øst

Tegning plansnitt Et. 1

Tegning plansnitt Et. 2

Tegning bygningssnitt