



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
077/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023
086/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Gnr.16, bnr. 52 - vedtak i klagesak - endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 741/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 77/23 16/52 endring av speiderhus Vestre Karmøyveg 375., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Saken utsettes for befarung.

Haglands (KL) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 077/23 Vedtak:

Saken utsettes for befarung.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 86/23 16/52 endring av speiderhus, Vestre Karmøyveg 375., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Speideren er en frivillig organisasjon for barn og unge med stor samfunnsnytte. De driver enkle naturnære aktiviteter, bl.a. knyttet til sjøen. Klubbhuset er en god sosial møteplass for barn og

unge. Ca. 100 barn og unge deltar jevnlig på Speiderens aktiviteter og det er nå inntaksstopp på grunn av plassmangel. I forbindelse med utvidelse av klubbhuset, finner HTM det urimelig, økonomisk, tyngende å kreve full planprosess, av en dugnadsbasert frivillig forening.

HTM gir derfor dispensasjon fra KDP § 1-5-1 og figurene 2 og 3, slik at omsøkte kan gjennomføres uten reguleringsplan.

Andre grunner som taler for dispensasjon:

Tilbyggets plassering, høyde og utnyttelsesgrad er innenfor PBLs og KDPs bestemmelser.

Tiltaket er tråd med arealformålet i kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan.

HTM kan her ikke se at en reguleringsplan vil tilføre prosjektet noen merverdi.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak det generelle plankravet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra plankravet. HTM anser hensikten bak et plankrav med tilhørende planprosess å være tilstrekkelig ivarettatt gjennom en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling. Tiltaket åpner ikke opp for annen utnyttelse av eiendommen enn tidligere.

En dispensasjon her, vil gjelde et tiltak i et område som er regulert. Det er ikke behov for å endre krav til veier, gangstier, vann og avløp eller behov for skoler, barnehager og lekeplasser. Disse momentene tilsier, samlet sett, at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordel-/ulempevurderingen.

Sett på bakgrunn av at Speideren er en organisasjon drevet på frivillighet og dugnad er fordelene åpenbare ved å unngå en fordyrende og forsinkende planprosess. Om regulering måtte gjennomføres, ville kun egen eiendom bli regulert og dette ville ikke gi noen tilleggsverdier til prosjektet, heller ikke til tilgrensende arealer.

Tiltaket vil ikke utløse behov for andre tiltak og vil få minimal betydning for utviklingen av området og en eventuell fremtidig regulering av området. Samlet sett, ansees fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet anser HTM at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

HTM ser at i denne saken kunne KDPs § 1-5-2 vært brukt, men for å unngå tvil om hva som er vesentlig, (stor) eller uvesentlig (liten) utbygging velger HTM å dispensere fra KDPs § 1-5-1.

Klager fra naboer hensyntas ikke. De endringer en utbygging vil utgjøre for dem, ansees ikke verre enn det man må forvente i et tettbebyggt område.

Haglands (KL) forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Ap 1 og MDG 1) for innstillingen.

HTM- 086/23 Vedtak:

Speideren er en frivillig organisasjon for barn og unge med stor samfunnsnytte. De driver enkle naturnære aktiviteter, bl.a. knyttet til sjøen. Klubbhuset er en god sosial møteplass for barn og unge. Ca. 100 barn og unge deltar jevnlig på Speiderens aktiviteter og det er nå inntaksstopp på grunn av plassmangel. I forbindelse med utvidelse av klubbhuset, finner HTM det urimelig, økonomisk, tyngende å kreve full planprosess, av en dugnadsbasert frivillig forening.

HTM gir derfor dispensasjon fra KDP § 1-5-1 og figurene 2 og 3, slik at omsøkte kan gjennomføres uten reguleringsplan.

Andre grunner som taler for dispensasjon:

Tilbyggets plassering, høyde og utnyttelsesgrad er innenfor PBLs og KDPs bestemmelser.

Tiltaket er tråd med arealformålet i kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan.

HTM kan her ikke se at en reguleringsplan vil tilføre prosjektet noen merverdi.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak det generelle plankravet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra plankravet. HTM anser hensikten bak et plankrav med tilhørende planprosess å være tilstrekkelig ivarettatt gjennom en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling. Tiltaket åpner ikke opp for annen utnyttelse av eiendommen enn tidligere.

En dispensasjon her, vil gjelde et tiltak i et område som er regulert. Det er ikke behov for å endre krav til veier, gangstier, vann og avløp eller behov for skoler, barnehager og lekeplasser. Disse momentene tilsier, samlet sett, at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordel-/ulempevurderingen.

Sett på bakgrunn av at Speideren er en organisasjon drevet på frivillighet og dugnad er fordelene åpenbare ved å unngå en fordyrende og forsinkende planprosess. Om regulering måtte gjennomføres, ville kun egen eiendom bli regulert og dette ville ikke gi noen tilleggsverdier til prosjektet, heller ikke til tilgrensende arealer.

Tiltaket vil ikke utløse behov for andre tiltak og vil få minimal betydning for utviklingen av området og en eventuell fremtidig regulering av området. Samlet sett, ansees fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet anser HTM at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

HTM ser at i denne saken kunne KDPs § 1-5-2 vært brukt, men for å unngå tvil om hva som er vesentlig, (stor) eller uvesentlig (liten) utbygging velger HTM å dispensere fra KDPs § 1-5-1.

Klager fra naboer hensyntas ikke. De endringer en utbygging vil utgjøre for dem, ansees ikke verre enn det man må forvente i et tettbebyggt område.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 741/22 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg til forenings- og forsamlingslokale. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, vedrørende kommunedelplanens bestemmelse om utarbeidelse av reguleringsplan for eiendommen. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Uklart hva som er bakgrunnen for plankravet.
- I forhold til forutsigbarhet er det større ulempe for naboene hvis området blir regulert til bolig.
- Når det gjelder medvirkning har kommunen anledning til å kreve utvidet nabovarsling.
- Feil at reguleringsplanen er opphevet.
- Behovet for parkering er ikke endret.
- Ikke relevant problemstilling at sløkkevann ikke er redegjort for.
- Feil at det er nødvendig med nabosamtykke.
- Dispensasjon vil ikke være vesentlig i konflikt med plankravet, og fordelene er større enn ulempene.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Statsforvalteren i Rogaland har uttalt følgende:

«En reguleringsplanprosess er et viktig verktøy for å sikre medvirkning fra berørte myndigheter,

grunneiere, interesserorganisasjoner og andre på et tidlig tidspunkt. Kommunedelplanen for Åkrahamn

ble vedtatt 13.05.2019, og det er svært uheldig om så konkrete bestemmelser som det er gitt i § 1-5-1

fravikes bare 4 år etter at planen ble vedtatt. Vi vil anbefale kommunen å forholde seg til de

bestemmelsene som er gjeldene i kommunedelplanen.»

Nabomerknader:

Eiere av 16/49 og 16/65 har følgende merknader:

«For det første vil en peke på at en ikke deler synspunktet om at dette ikke er en «større utbygging», slik det

tas opp i brevet. Selv om en ikke endrer bruken vil det være en betydelig endring av både areal som er bebygget,

utforming og sannsynligvis også knyttet til brukens omfang (herunder antall personer som bruker bygget). Vi vil

også peke på at de foreslåtte endringene har betydelig negativ virkning på husene som ligger nær

Speiderhuset, særlig de eiendommene som ligger i rekken bak Speiderhuset vil kunne oppleve betydelig

dårligere utsikt. Dette mener vi vil være svært uheldig for området generelt og de berørte eiendommene

spesielt.

På bakgrunn av dette mener vi at det ikke kan være grunnlag for å gi dispensasjon for kravet om å utarbeide

reguleringsplan for det omsøkte tiltaket. Våre klienter vil be speideren om å foreta en ny vurdering av sitt

forslag, og redusere omfanget av ombyggingen og også foreta endringer som bedre ivaretar interessene til

berørte naboeiendommer.»

Søkers tilsvaer til merknadene:

«Større utbygging

Vi mener fortsatt at tiltaket ikke er en «større utbygging», fordi:

- Tilbygget som er planlagt er lavere enn lovens hovedregel om 8 og 9 meters

byggehøyde.

- Det er i gjeldende arealplan fastsatt byggegrense mot sjøen.

- Avstand til nabogrenser er mer enn 4 meter

- Utvidelsen er i tråd med dagens bruk og i tråd med gjeldene arealformål.

- Samlet bebyggelse etter utvidelsen er også betydelig mindre enn det som kan forventes

på en tomt med gjeldende arealformål.

Vi har forståelse for at naboer kan oppfatte endringen som en «større utbygging», men i plan- og bygningsloven blir «større utbygging» vanligvis definert som utbygginger i størrelsesorden 800 m² +. Det står også i kommunedelplanens § 1.7, at kravom å utarbeide reguleringsplan på sentrumsformål først slår inn på tiltak som er over 1000 m².

På bakgrunn av dette mener vi at tilbygget ikke kan betraktes som en «større utbygging».

Utsikt

Vi har forståelse for at tiltaket vil ta utsikt fra naboene og at dette kan oppleves som en ulempe.

Samtidig har tomten i mange år vært regulert til bebyggelse. (Reguleringsplanen som tillater

tjenesteyting er fra 1988).

Arealformålet i kommunedelplanen som gjelder i dag, åpner også for bolig/tjenesteyting. Dette er en utvidet bruk sammenlignet med tidligere planer. Det vil si at det gjennom en reguleringsprosess vil kunne tillates boligbebyggelse som er vesentlig større enn det foreslåtte tilbygget. I tillegg vil en slik endring av bruk også kunne føre til annentrafikk enn det som er i dag.

Størrelse

I merknaden oppfordres det til å redusere tilbygget, slik at naboer i mindre grad blir berørt.

Vi har sett på alternative løsninger for å redusere ulempene for naboer og samtidig ivareta behovene for speideren, men kommet frem til at dette er den beste totalløsningen.

Bevilgede midler forutsetter at det tilrettelegges for minimum 150 m² lager. I tillegg har selve speidervirksomheten behov for mer plass. Ved å gå ned på størrelse vil speideren miste tilskudd på opp mot en million kroner, og dermed også miste det økonomiske grunnlaget for å gjennomføre tiltaket.»

Vurdering

Oppføring av tilbygg er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), jf. pbl. § 20-2. Omsøkt eiendom er omfattet av reguleringsplan nr. 255 – Sandane, godkjent 22.11.1988 – og er regulert til allmenntilleggsformål. I kommunedelplan for Åkrehamn – godkjent 13.05.2019 – er ikke reguleringsplan nr. 255 listet opp over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Dette innebærer ikke at reguleringsplanen er formelt opphevet, men reguleringsplanen er vurdert til å være utdatert, og bestemmelsene gjelder ikke lenger. I kommunedelplanens bestemmelser § 1-5-1 andre ledd heter det følgende:

«Det skal utarbeides reguleringsplan i følgende områder som framgår av plankartet før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 (områdene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 2)»

Omsøkt eiendom står oppført på listen over områder med plankrav i § 1-5-1 andre ledd med benevnelsen «Område B/TY15 (Åkra speidergruppes lokaler)». Eiendommen er videre vist på illustrasjonskartet i vedlegg 2 til kommunedelplanen:



Figur 2: Illustrasjonsskisse som viser hvilke områder det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5. Områdene hvor det stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, er markert med tykk, svart linje. Eksempelvis er det plankrav for området langs Rådhusvegen (område SEN02).

Omsøkt tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse om plankrav.

I klagen er det vist til at bakgrunnen for plankravet er uklart, samt at dispensasjon ikke vil være vesentlig i konflikt med plankravet, og at fordelene er større enn ulempene.

I planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Åkrehamn fremkommer det følgende situasjonsbeskrivelse for områder avsatt til tjenesteyting, jf. pkt. 5.4.1:

«Behovet for arealer til kommunal tjenesteyting og annen sosial infrastruktur ble i all hovedsak dekket igjennom kommuneplanen 2014 - 2023. Det har derfor ikke vært en prioritert oppgave å sikre nye arealer til denne typen formål i kommunedelplanarbeidet .

I planarbeidet har en derimot gjort vurderinger om arealbruken bør videreføres eller detaljeres fra kommuneplan til kommunedelplan.»

Videre i planbeskrivelsen, under pkt. 5.4.1, er det sagt følgende om omsøkt eiendom:

«Arealet med lokalene til Åkra speidergruppe (område B/TY 15) endres fra formål tjenesteyting i kommuneplanen til kombinert formål bolig/tjenesteyting i kommunedelplanen. Arealet vurderes som godt egnet til videreutvikling i retning av flere boliger og aktiviteter i et sentrumsnært område. Tilhørende parkeringsplass og vegareal endres fra formål tjenesteyting til formål parkering (område o_P7) og veg

(område o_v17).»

Omsøkt eiendom er også nevnt i planbeskrivelsens pkt. 5.2 om boligbebyggelse, der det fremkommer følgende under overskriften planmessige grep:

«Arealer ved Åkrasanden (område B/TY14 og 15) og Tjøsvoll (område B/K03) vises som kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting og bolig/kontor.»

Ut fra planbeskrivelsen fremkommer det således at omsøkt eiendom anses som et transformasjonsområde som er godt egnet for videreutvikling.

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse

eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Omsøkt tiltak er et tilbygg på 287 m², og omfatter, i henhold til søknaden, økt lagringsplass og utvidelse av selskapslokale. Tilbygget innebærer mer enn en dobling av bygningsmassen på eiendommen, noe som må regnes som en vesentlig endring. Samlet bygningsmasse vil bli vesentlig større enn omkringliggende boliger. Den gamle reguleringsplanen fastsetter en regulert utnyttelse på BYA=15%, og omsøkt BYA blir på 24% (ikke medregnet parkering). Omsøkt BYA representerer dermed en vesentlig overskridelse av utnyttelsesgraden i den gamle planen. Bestemmelsene til den gamle reguleringsplanen gjelder imidlertid ikke lenger, og kommunedelplanen har heller ikke bestemmelser for blandet formål. Eiendommen er derfor uten bestemmelser som skal styre utbyggingen. Naboer har kommet med merknad til søknaden knyttet til blant annet størrelse og utsikt. Kommunen kan ikke se at utbyggingen er påregnelig for naboene, da det ikke er gjeldende planbestemmelser for eiendommen. Det er ikke kommunedelplanens hensikt at eiendommen skal bygges ut uten bestemmelser. En planprosess vil i større grad sikre medvirkning fra naboer og andre berørte enn i en dispensasjonssak. Kommunen vektlegger også at Statsforvalteren i Rogaland har frarådet dispensasjon.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anser kommunen at hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i saken.

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. 741/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 16, bnr. 52 - klage på vedtak

Avslag - Endring av bygg, utvidelse av speiderhus - gnr. 16 bnr. 52 - Vestre Karmøyveg 375
Situasjonsplan

Gnr. 16, bnr. 52 - Uttalelse fra Statsforvalteren - utvidelse speiderhus

Gnr. 16, bnr. 52 - Supplering av søknad

Søknad om dispensasjon

Gnr. 16, bnr. 52 - Vedrørende nabovarsel

Gnr. 16, bnr. 52 - Tilbakemelding på foreløpig svar

Gnr. 16, bnr. 52 - Endring av bygg, utvidelse av speiderhus - Vestre Karmøyveg 375

Tiltakshavers samtykke

Gjenpart nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Svar på merknad

Klage på nabovarsel - Albert Medhaug og Magne Vikra

Klage på nabovarsel - Albert Medhaug og Magne Vikra

Tegning - Fasade nord og øst

Tegning - Fasade sør og vest

3D-illustrasjoner

Tegning - Plan 1. etasje

Tegning - Plan U. etasje

Erklæring om ansvarsrett - PRO KVALA ARKITEKTER AS

Følgebrev

Gjennomføringsplan