



Arkivsak-dok. BYGG-24/00213-14
Saksbehandler Maria Åsheim Klokkhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	29.10.2024 09:00

Saksframlegg

Klage på vedtak om avslag på dispensasjonssøknad for bruksendring av deler av forretningslokale til boligformål - 2 leiligheter på ca. 50m2 hver - 25/33 oreveien 7. Tiltakshaver Sør Bygg AS

Kommunedirektørens innstilling:

Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 82/24 BYGG-24/00213-10

Pkt. 2 Klage fra Sør Bygg AS datert 07.10.2024 tas ikke til følge.

Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse

Vedlegg

Klage på avslag om dispensasjon for bruksendring til to leiligheter - 25/33, Oreveien 7
Saksutskrift - Dispensasjonssøknad for bruksendring av deler av forretningslokale til boligformål -
2 leiligheter på ca. 50m2 hver - 25/33 Oreveien 7. Tiltakshaver Sør Bygg AS
Situasjonsplan 28.03.24 og oppdaterte tegninger

Saken kort fortalt

Teknisk utvalg gav avslag i møte som sak 82/24 en søknad fra Sør bygg AS om bruksendring fra forretning til to leiligheter på gnr 25 bnr 33 Oreveien 7.

Vedtaket i sak 82/24 BYGG-24/00213 er påklaget av Bjørn Skeime i Sør Bygg AS i brev datert 07.10.2024. I brevet heter det blant annet at:

«

Sak: 24/01623

Klage på avslag om dispensasjon for bruk av 2. etasje som boenhet

Viser til deres vedtak om avslag på vår søknad om dispensasjon for å benytte 2. etasje som boenhet i vårt bygg, hvor det i dag er næringsvirksomhet i første etasje. Vi ønsker å bygge to små leiligheter som er spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede. På bakgrunn av dette fremmer vi med dette en formell klage, med utgangspunkt i følgende punkter.

1. Byggets eksisterende situasjon og utfordringer

I dag benyttes første etasje av Hageland som næringslokale, mens 2. etasje tidligere ble brukt som butikklokale. Vi har gjennomført flere forsøk over mer enn ti år på å gjøre næringsdriften i 2. etasje lønnsom, men har til tross for betydelig innsats ikke klart å oppnå økonomisk bærekraft i driften. Det har vist seg å være vanskelig å tiltrekke leietakere til denne etasjen, hovedsakelig på grunn av dens uegnethet som næringslokale, blant annet grunnet plasseringen og byggets infrastruktur.

2. Trafikksikkerhetsmessige hensyn

En viktig grunn til at næringsvirksomhet i 2. etasje er uegnet, er utkjørselen fra bygget, som ligger midt i et uoversiktlig kryss. Dette skaper en betydelig risiko for både trafikanter og fotgjengere. Økt trafikk til og fra bygget, som følger av næringsdrift, forverrer denne risikoen. Ved å gjøre en bruksendring av 2. etasje til boliger, vil trafikkmengden reduseres betydelig, noe som vil bidra til økt trafikksikkerhet i området. Trafikk knyttet til boliger er normalt langt mindre intensiv enn næringstrafikk, og dette vil ha en positiv innvirkning på den generelle sikkerheten i området.

3. Behovet for boliger tilrettelagt for funksjonshemmede

Et sentralt argument for vår søknad om bruksendring er at vi ønsker å bygge to leiligheter i 2. etasje, som skal være tilpasset mennesker med funksjonshemninger. Dette er en gruppe som har et stort behov for sentrumsnære boliger, hvor de kan ha enkel tilgang til nødvendige tjenester som butikker, apotek og helsetjenester uten å være avhengig av transportmidler. Å tilrettelegge for boliger som imøtekommer denne gruppens behov er både et viktig samfunnsansvar og i tråd med nasjonale og lokale mål om sosial inkludering.

Leilighetene vil bli utformet i tråd med prinsippene for universell utforming, med bredere dører, trappefri adgang, tilpassede bad og kjøkken, samt enkel adkomst til øvrige nødvendige fasiliteter. Dette vil gjøre det mulig for mennesker med nedsatt funksjonsevne å bo selvstendig i sentrale strøk, noe som vil forbedre livskvaliteten deres og gi dem større frihet til å delta aktivt i samfunnet.

4. Bruken av 1. etasje – Feilaktig klassifisering

Det er også viktig å påpeke at det som kommunen klassifiserer som “kjeller” i virkeligheten oppfyller alle kriteriene for å regnes som 1. etasje. Kriteriene for hva som definerer en første etasje, slik som høyde over bakkenivå, tilgang, og bruken av rommene, er alle oppfylt for det som i dag benyttes som 1. etasje av Hageland. Det er derfor ikke korrekt å referere til denne etasjen som en “kjeller”, noe som bør tas i betraktning ved vurderingen av vår søknad.

5. Eksisterende boligformål i 3. etasje og logisk utvidelse til 2. etasje

Bygget har allerede boliger i 3. etasje, hvor inngangen til disse går gjennom 2. etasje. Dette gjør det både naturlig og hensiktsmessig å gjøre en bruksendring også for 2. etasje til boligformål. I dag er det en unaturlig bruk av bygget, hvor deler av bygningen brukes til næring og andre deler til boligformål, uten en logisk sammenheng. Ved å omgjøre 2. etasje til boliger, vil det være en naturlig utvidelse av boligformål i bygget, noe som vil gi en mer helhetlig og praktisk bruk av bygget.

6. Sammenligning med naboeiendommen

Vi ønsker også å fremheve at på naboeiendommen, eiendom 24/47, ligger det allerede leiligheter på samme kotehøyde som vår 2. etasje. Dette setter en presedens for boligformål i området og styrker vårt argument for at 2. etasje også kan brukes til boligformål. Det er ingen grunn til at dette bygget skal behandles annerledes enn naboeiendommen, spesielt når forholdene er så like.

7. Bærekraftig utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Å utnytte eksisterende bygningsmasse til boligformål er et viktig tiltak i arbeidet for å sikre bærekraftig byutvikling. I stedet for at 2. etasje står tomt eller brukes til ulønnsom næringsvirksomhet, kan det omgjøres til boliger som møter et reelt behov i samfunnet. Dette vil bidra til å bevare bygget og holde det i aktiv bruk, samtidig som det oppfyller kommunens mål om bærekraftig arealutnyttelse.

8. Sosiale fordeler og økonomisk bærekraft

Bruksendring til boligformål vil ikke bare forbedre trafikksikkerheten og møte behovet for funksjonshemmede, men det vil også gi økonomisk trygghet for eierne av bygget. Med næringsvirksomhet i 2. etasje har det vært vanskelig å oppnå lønnsomhet, mens boliger vil være langt mer økonomisk bærekraftig. Dette er en viktig faktor som vil bidra til langsiktig verdiskapning for både eierne og samfunnet.

Videre vil boliger i sentrum bidra til å opprettholde aktivitet i området, noe som er positivt for næringslivet og for det sosiale miljøet i området. Dette er en utvikling som støtter opp under kommunens overordnede mål om å styrke sentrumsområdene som levende og inkluderende nabolag.

9. Konklusjon

På bakgrunn av de nevnte argumentene, ber vi Farsund kommune om å revurdere avslaget på vår dispensasjonssøknad. Vi mener at en bruksendring til boligformål er både nødvendig og riktig for å sikre en trygg, bærekraftig og hensiktsmessig bruk av bygget. Trafikksikkerheten vil bedres, boliger tilrettelagt for funksjonshemmede vil opprettes, og byggets økonomiske fremtid vil sikres. Vi ber om at det tas hensyn til de nevnte punktene, og vi er åpne for videre dialog for å sikre en løsning som ivaretar både kommunens og vårt behov.

Vi takker for at vår klage blir vurdert og ser frem til en positiv tilbakemelding.

»

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

Klagen er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.

Det vises til utfordringer med å bruke lokalet til butikklokale og ønske for å benytte området til leilighet for funksjonshemmede. Det er uten tvil uheldig at lokaler står tomme, og det er positivt at det er ønske om å benytte området enn å la det forfalle. Likevel er det her en reguleringsplan som er gjeldene, og omsøkt tiltak vil stride med plan og det er ut ifra en helhetlig vurdering best at en slik endring gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon. Området er godt trafikkert og avkjørsel går ifølge plan over fortau som også er uheldig. Klager argumentere likevel at trafikk ved avkjørselen vil være mindre ved en bruksendring.

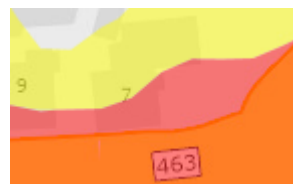
Det vises videre til naboeiendommen som har et leilighetsbygg (klager har skrevet 24/47, men regner med det menes 25/47). Saken er ikke sammenlignbar da naboeiendommen har parkering og garasje på andre siden mot blomsterbutikk, og ikke mot fylkesvei. I tillegg mot fylkesvei i 1 etasje er det forretning (pizzabakeren og advokatfirma).



Klager skriver videre at vi har definert kjeller i saken, hvor han mener dette er 1 etg. Deler av etasjen er under bakkenivå, og riktig betegnelse blir underetasje, og det er dette som også fremgår av tidligere arkiverte og godkjente tegninger. Det vil si at omsøkt tiltak ligger i 1 etg, her er reguleringsplanen tydelig:

4.3. Arealer i 1. etasje skal benyttes til forretninger eller kontorer. Bygningsrådet kan tillate at øvrige etasjer innredes til sosiale og kulturelle eller allmennyttige formål, eller til boligformål.

Området ligger i støysonkart rød og gul sone. Store deler av den ene leiligheten vil ligge i rød sone. Det er viktig å sikre god bokvalitet for folk, både inne og i uteområde. Det er derfor ikke ideelt å ha en leilighet helt i rød sone, og her bør det gjøres en detaljert støyvurdering før bruksendring.



Administrasjonen er for så vidt positive til en endring av bygningen, men at dette må gjøres gjennom en mer omfattende prosess enn ved dispensasjon.

Det vises for øvrig til forrige vurdering av saken.

Enhetsleder for teknisk forvaltning kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken av slik karakter at det er grunn til å endre vedtaket, og utvalget gis følgelig råd om å opprettholde vedtaket i sak 82/24 BYGG-24/00213-10.

Kopi:

Sør Bygg AS
Statsforvalteren i Agder
Agder fylkeskommune

Oreveien 7
Postboks 788 Stoa
Postboks 788 Stoa

4560 Vanse
4809 Arendal
4809 Arendal