



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 24/01623-7
Saksbehandler Maria Åsheim Klokhammer

Dispensasjonssøknad for bruksendring av deler av forretningslokale til boligformål - 2 leiligheter på ca. 50m2 hver - 25/33 Oreveien 7. Tiltakshaver Sør Bygg AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
Utvalg for teknisk	24.09.2024	82/24

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 24.09.2024 sak 82/24

Møtebehandling

Enhetsleder Jan Hornung orienterte innledningsvis.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisks vedtak

Teknisk utvalg avslår søknad om bruksendring av deler av forretningslokale til boligformål på gnr. 25 bnr. 33 Oreveien 7 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bruksendring bør skje gjennom regulering og ikke ved dispensasjon.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

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:

Teknisk utvalg avslår søknad om bruksendring av deler av forretningslokale til boligformål på gnr. 25 bnr. 33 Oreveien 7 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bruksendring bør skje gjennom regulering og ikke ved dispensasjon.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

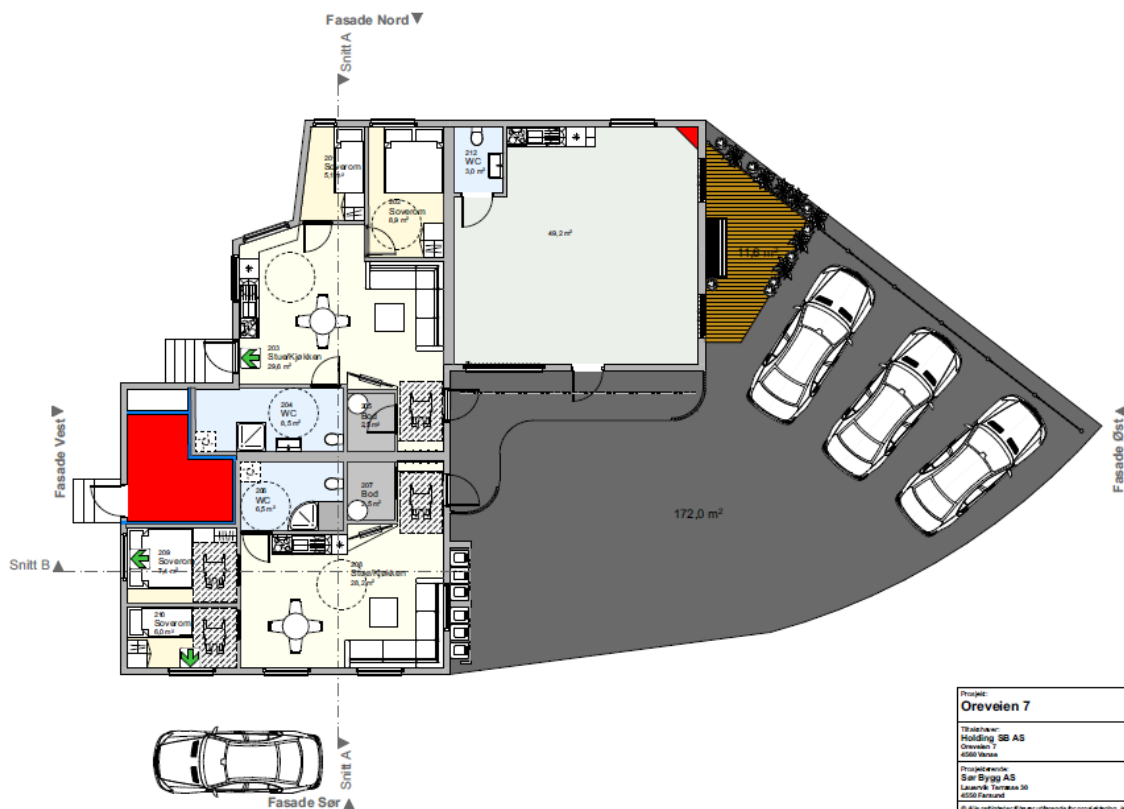
Følgeskriv - Svar på mangelbrev

Situasjonsplan 28.03.24 og oppdaterte tegninger

Søknad om bruksendring av deler av forretningslokale til boligformål, 2 leiligheter på ca 50 m2 hver - 25/33, Oreveien 7

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder bruksendring fra forretningslokale til to leiligheter. Bygningsmassen er lik dagens, og leilighetene blir på ca. 50m².



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til forretning i reguleringsplan for Vanse Sentrum planid: 01806.

I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny/endret adkomst eller/og parkeringsløsning. Det må ved eventuell tillatelse avklares av Staten Vegvesen ny parkeringsløsning og avkjørsel.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil/kan påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Håndtering av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Statsforvalteren i Agder skriver brev til agderkommunene den 19.03.2024. Vi forstår at de som all hovedregel ikke lenger ønsker mulighet til å uttale seg etter pbl. § 19-1. Kommunen følger statsforvalter sin instruks. Saken betinger for øvrig ikke samordning, jf. pbl 21-5, 19-1, SAK 10 § 6-2. Kommunen anser tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

DOK analyse viser treff på aktsomhetsområde for flom og støy. Kommunen finner ikke å overprøve søkers vurdering. Det er de ansvarliges ansvar at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«

Beskrivelse

I §4.3 står det blant annet følgende:

Arealer i 1. etasje skal benyttes til forretninger eller kontorer.

Begrunnelse

Etasjen består pr. dd. av butikklokaler, kontorer, toalett og vindfang/trapperom som tilhører leiligheten i overetasjen.

Deler av etasjen ønskes nå bruksendret til boligformål. Det ønskes å innrede 2 leiligheter på ca 50m2 hver, samtidig som resten av lokalet beholdes til kontorformål.

Det har i praksis vist seg å være vanskelig å få etablert butikk drift i dette lokalet. De senere år har det vært benyttet til lager, noe som er lite hensiktsmessig utnyttelse av et så sentralt lokale.

Viser også til at det er forretningslokaler som har stått ledige over lang tid, både i nabobygget 25/50- Oreveien 8 «Lyshjørnet», 25/6- Dyngvollveien 1A og 103/51 - Oreveien 2 «Skollevoll gården».

Intensjonen bak bestemmelsen om forretning/kontor i 1. etasje, er blant annet å legge til rette for forretning/kontorer på gateplan i sentrale deler av Vanse.

Selv om deler av hovedetasjen bruksendres til boligformål, vil fremdeles resten av etasjen fortsatt benyttes til kontorformål.

I tillegg ligger bygget på hjørnet mellom Holmenveien og Oreveien, og underetasjen, som er kjøpt av Hageland, er tilgjengelig på gateplan i fra Holmenveien.

På bakgrunn av dette, mener vi at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å innvilge denne dispensasjonen, er at det vil bli to nye boliger sentralt i Vanse, samtidig som det fremdeles vil være kontorlokale på gateplan i Oreveien og næringslokale på gateplan i Holmenveien.

Ulempen er at ikke hele hovedetasjen benyttes til forretning/kontor.

»

Vurdering av dispensasjon:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensyn bak arealformålet forretning er å sikre forretningslokale, kontorer, butikker og lignende virksomhet i sentrum av Vanse. Det er de senere årene vært utfordrende med å drive butikker, kontorer og forretninger i området, og tiltakshaver ønsker dermed å endre fra forretning til to leiligheter.

Administrasjonen har forståelse for ønske om endring av bruk, men reguleringsplanen åpner ikke opp dette, og ved dispensasjon vil dette også skape føringer for andre lokaler i sentrum av Vanse. Administrasjonen mener at en slik endring må skje på bakgrunn av en helhetlig vurdering av hele sentrum gjennom reguleringsprosess.

Kommunen finner at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om hensyn i lovens formål:

Skal blant annet sikre bærekraft og forutsigbarhet. En slik endring vil medføre en vesentlig og permanent endring av bruken av bygningen. Samtidig vil bygningen bli tatt i bruk og ikke forfalle slik det mulig vil gjøre hvis forretningen står tom over lengre tid. Likevel bør en slik endring gjøres på bakgrunn av en reguleringsendring av feltet.

Kommunen finner at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern eller miljøvern. I forhold til barn og unge så vil et uteareal på 11,6m² som visst på situasjonsplanen ikke være ideelt med tanke på størrelse, støy og sikkerhet, men basert på størrelsen på leilighetene er det nok ikke leietakere med småbarn som er aktuelt.

I tillegg er saken ikke fremlagt Agder fylkeskommunen basert på parkeringsløsning og avkjørsel. Dette må eventuelt avklares eller settes som vilkår i dispensasjonen hvis utvalget velger å gi dispensasjon fra arealformålet.

Regionale og nasjonale interesser er og de senere årene hatt økt fokus på fortetning, og dette vil en slik endring medføre.

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet vurderes til dels er innfridd.

Siden de øvrige kriteriene ikke er innfridd, og dette er en forutsetning for å kunne gi dispensasjon anser administrasjonen det ikke nødvendig å vurdere avveing av fordeler og ulemper. En endring må skje på bakgrunn av en helhetlig plan for hele sentrumsområde.

Utvalget gis følgende råd om å avslå dispensasjon fra arealformålet og at søknaden om bruksendring avslås.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

Konsekvenser for barn og unge

Som tidligere nevnt er utearealet og trafikk ikke ideelt for barn og unge.

Konsekvenser for klima og miljø

Det anses positivt at bygningsmassen tas i bruk, og søker er ansvarlig for at tekniske krav blir overholdt.

Konsekvenser for folkehelse

Søker er ansvarlig for at bygningen holder de tekniske forskriftene, utearealet er lite men ellers anses det få eller ingen konsekvenser for folkehelse.

Konklusjon

Utvalget gis følgende råd om å avslå dispensasjon fra arealformålet og at søknaden om bruksendring avslås.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876,-
Totalt gebyr å betale		6 876,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen. Det presiseres at hvis utvalget gir dispensasjon vil det påløpe gebyr for bruksendring i tillegg.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Kopi:

Sør Bygg AS

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

RETT UTSKRIFT

DATO 26.september.2024

Oreveien 7

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4560 Vanse

4809 Arendal

4809 Arendal