



Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
010/11	Utval for tekniske saker og næring	01.02.2011

Saksbehandlar: Asbjørn Netland
Sak - journalpost: 09/664 - 10/6900

42/72 - Byggesak - Søknad om bruksendring av løa på Lensmannsgarden, Varhaug

Rådmannen si innstilling:

Utvalg for tekniske saker og næring gir ikke dispensasjon fra kravet til energibruk og ventilasjon for de deler av bygningen som skal oppvarmes., jf saksutredningen. Utvalget kan ikke se at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er til stede, og det er således ikke anledning å gi dispensasjon.

Utvalg for tekniske saker og næring gir i medhold av plan- og bygningsloven § 93.a, rammetillatelse for bruksendring fra landbruksbygg til forsamlingslokale/kultur/aktivitetslokale på gnr. 42, bnr. 72, på følgende vilkår:

1. Bruken av løa må tilpasses godkjente parkeringsplasser. Det må inngås avtale mellom løa og barnehagen om bruk av parkeringsplassene.
2. Løa kan ikke brukes før kl. 16:30 på hverdager, jf kommunestyrets vedtak i sak 26/10.
3. Det må anlegges felles renovasjonsanlegg, jf bestemmelsene pkt 2.5.1. Planer for dette må sendes inn.
4. Det må søkes om etablering av 2 fartshumper i Løehagen, jf bestemmelsene pkt. 2.8.5.
5. Siktsoner etter pkt 2.8.3 i bestemmelsene må være etablert før løa kan tas i bruk.
6. Rabatter etter pkt 2.8.4 i bestemmelsene må være etablert før løa kan tas i bruk.
7. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før klagen på reguleringsplanen er behandlet av fylkesmannen og reguleringsplanen er stadfestet.

Punktene 1,3,4 og 7, samt generelle vilkår som følger av saksbehandlingsforskriften, må være oppfylt og godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

01.02.2011 Utval for tekniske saker og næring

Møtebehandling:

Det blei delt ut brev frå Jon Harald Håland A/S datert 29.01.2011.

Kari Nord-Varhaug fremja følgjande forslag:

Utval for tekniske saker og næring gjev dispensasjon frå kravet til energibruk og ventilasjon for dei delane av bygningen som skal oppvarmast, og viser til utgreiing med utfyllande opplysingar frå ansvarleg søkjar datert 29.01.2011.

Utval for tekniske saker og næring gjev i medhald av plan- og bygningsloven §93.a rammetillatelse for bruksendring frå landbruksbygg til forsamlingslokale/kultur/aktivitetslokale på grn. 42, brn. 72, på fylgjande vilkår:

1. *Bruk av løa må tilpassast godkjente parkeringsplassar jfr. kommunestyrevedtak 26/10: "Parkeringsplassar som er i dag, skal nyttast i sambruk mellom barnehagen og Lensmannsgarden"*
2. *Brukarar av løa skal, på kvardagar, ikkje nytta parkering ved barnehagen før etter kl. 16.30, jfr kommunestyrevedtak 26/10.*
3. *Det må anleggjast felles renovasjonsanlegg, jfr. bestemmelsane pkt 2.5.1. Planar for dette må sendast inn. Planarbeidet vert utført av ansvarleg søkjar i samarbeid med eigaren, som er Hå kommune.*
4. *Det må søkjast om etablering av 2 fartshumpar i Løehagen, jfr. bestemmelsane pkt 2.8.5. Søknaden vert utarbeidd av ansvarleg søkjar i samarbeid med eigaren, som er Hå kommune.*
5. *Siktsoner etter pkt. 2.8.3 i bestemmelsane må vera etablert før løa vert teken i bruk*
6. *Rabattar etter pkt. 2.8.4 i bestemmelsane må vera etablert før løa vert teken i bruk.*
7. *Det kan ikkje gjevast igangsetjingstillatelse før klagen på reguleringsplanen er behandla av Fylkesmannen og reguleringsplanen er stadfesta.*

Punkta 1,3,4 og 7, samt generelle vilkår som fylgjer av sakshandsamingsforskrifta, må vera oppfylte og godkjente av kommunen før det kan gjevast brukstillatelse.

Paul Skretting fremja følgjande forslag:

Utval for tekniske saker og næring gir i medhald av pbl §93 a rammetillatelse for bruksendring fra landbruksbygg til aktivitetslokale på gnr.42 bnr.72 tilpasset barnehageformål.

1. *Det må søkes om etablering av 2 fartshumper i Løehagen.*
2. *Det kan ikkje gis bruksendring før klagen på reguleringsplan er behandlet av fylkesmannen og reguelringsplan er stadfestet.*

Ved prøverøysting fekk

Paul Skretting sitt forslag 2 røyster, Paul Skretting og Njål Stokka

Kari Nord-Varhaug sitt forslag 7 røyster

Rådmannen si innstilling 0 røyster

Prøverøystinga blei samrøystes godkjent som endeleg røysting.

UTN-010/11 Vedtak:

Utval for tekniske saker og næring gjev dispensasjon frå kravet til energibruk og ventilasjon for dei delane av bygningen som skal oppvarmast, og viser til utgreiing med utfyllande opplysingar frå ansvarleg søkjar datert 29.01.2011.

Utval for tekniske saker og næring gjev i medhald av plan- og bygningsloven §93.a rammetillatelse for bruksendring frå landbruksbygg til forsamlingslokale/kultur/aktivitetslokale på grn. 42, brn. 72, på fylgjande vilkår:

1. *Bruk av løa må tilpassast godkjente parkeringsplassar jfr. kommunestyrevedtak 26/10: "Parkeringsplassar som er i dag, skal nyttast i sambruk mellom barnehagen og Lensmannsgarden"*
2. *Brukarar av løa skal, på kvardagar, ikkje nytta parkering ved barnehagen før etter kl. 16.30, jfr kommunestyrevedtak 26/10.*
3. *Det må anleggjast felles renovasjonsanlegg, jfr. bestemmelsane pkt 2.5.1. Planar for dette må sendast inn. Planarbeidet vert utført av ansvarleg søkjar i samarbeid med eigaren, som er Hå kommune.*
4. *Det må søkjast om etablering av 2 fartshumpar i Løehagen, jfr. bestemmelsane pkt 2.8.5. Søknaden vert utarbeidd av ansvarleg søkjar i samarbeid med eigaren, som er Hå kommune.*

5. Siktsoner etter pkt. 2.8.3 i bestemmelsane må vera etablert før løa vert teken i bruk
6. Rabattar etter pkt. 2.8.4 i bestemmelsane må vera etablert før løa vert teken i bruk.
7. Det kan ikkje gjevast igangsetjingstillatelse før klagen på reguleringsplanen er behandla av Fylkesmannen og reguleringsplanen er stadfesta.

Punkta 1,3,4 og 7, samt generelle vilkår som fylgjer av sakshandsamingsforskrifta, må vera oppfylte og godkjente av kommunen før det kan gjevast brukstillatelse.

Bakgrunn for saka:

Det er mottatt søknad om rammetillatelse for bruksendring av løa på Lensmannsgarden den 11.11.2009. Søker er Byggmester Jon Harald Håland AS.

Det søkes dispensasjon fra kravet til energibruk og ventilasjon.

Det er mottatt klage (merknader) fra 6 naboer i brev datert 11.10.2009. Merknadene er kommentert i brev fra søker datert 26.10.2009.

Kommunen varslet ved brev av 17.09.2009, i samsvar med vedtak i kommunestyresak 30/09, oppstart av detaljregulering for et område rundt barnehagen og løa på Lensmannsgarden. Formålet med reguleringen var bl.a. sagt å være å se på mulige parkeringsløsninger for Lensmannsgarden barnehage og kultur/aktivitetshus som er under planlegging (Lensmannsløa).

Detaljregulering for Lensmannsgarden, plan 977-1, ble godkjent av kommunestyret 29.06.2010, sak 26/10.

Kommunestyrevedtaket ble påklaget av naboer. Klagen var oppe til behandling i Utvalg for tekniske saker og næring 28.09.2010, sak 151/10. Klagen ble ikke tatt til følge, men oversendt fylkesmannen for videre behandling. I forhåndsmelding fra fylkesmannen datert 05.11.2010, opplyses at forventet saksbehandlingstid er ca. 10 måneder.

Vurdering:

Det er i dag 20 parkeringsplasser ved barnehagen. Det er ikke lagt inn nye parkeringsplasser i vedtatt detaljregulering.

Planlagt parkeringsareal er mindre enn det som etter gjeldene normer vil være parkeringskravet for kultur/aktivitetshuset ut fra det bruksarealet som er lagt opp til i rammesøknaden. I planbeskrivelsen for detaljreguleringen, er parkeringsbehovet for Lensmannsløa, ut fra arealer og aktuell bruk, vurdert til minimum 75 parkeringsplasser. Dagens bemanning i barnehagen er om lag 25 personer. Dersom en regner 0,8 plasser pr. ansatt, vil dette bli 20. Det betyr at barnehagen har behov for alle disse plassene.

Etter reguleringsbestemmelsene pkt. 2.4.2 skal løa og barnehagen disponere p-plassene i fellesskap. For løa skal det være 1 p-plass per 5 personer i samsvar med planlagt bruk. I kommunestyrets godkjenning av detaljreguleringen, ble det også medtatt at brukerne av løa, på hverdager, ikke skal nytte parkeringen ved barnehagen før etter kl. 16:30.

Dette betyr at løa kan brukes av maksimalt 100 personer på de tider av døgnet barnehagen er stengt. I barnehagen si åpningstid, har barnehagen behov for alle p-plassene, og det kan således ikke være noen aktivitet i løa.

Det må inngås avtale mellom løa og barnehage for å sikre at dette fungerer i praksis.

Etter bestemmelsene pkt 2.5.1 skal det anlegges felles renovasjonsanlegg med barnehagen. Dette skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for søknadspliktige tiltak. Samtidig med søknad om bruksendring, skal det også søkes om etablering av 2 fartshumper i Løehagen. Disse skal også være opparbeidet før tiltak kan tas i bruk.

Det er også søkt dispensasjon fra kravet til energibruk og ventilasjon.

Det er ikke beregnet oppvarming og ventilasjon på låven. For ventilasjon og oppvarming i 1. etasje er det, iflg. skriv, valgt enkle, men funksjonelle løsninger.

§ 19-2 i plan- og bygningsloven omhandler dispensasjonsadgangen. Sitat fra loven:
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Slik rådmannen ser det, vil den aktuelle bruken kreve at lokalene blir oppvarmet. Uansett vil de deler av bygningen som inneholder sanitæranlegg og vanninstallasjoner måtte holdes oppvarmet for å unngå frostskafer. En slik energibruk er i strid med gjeldene og skjerpede forskrifter når det gjelder energibruk. Dette kan også føre til store driftsutgifter for kommunen.

Dersom det gis dispensasjon fra ventilasjonskravet, vil dette kunne føre til dårligere inneklimate med eventuelle helseskader. Dersom lokalene i neste omgang skal brukes til skole/undervisningsformål, vil det kunne bli stilt krav fra brukerne til kommunen, slik at det i ettertid vil måtte monteres ventilasjonsanlegg. Rådmannen vil derfor ikke tilrå at det gis dispensasjon fra kravet til energibruk og ventilasjon.

§ 19-2 sier at det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse og miljø. Omsøkte dispensasjoner vil gå ut over disse forhold, og vilkårene i loven for å gi dispensasjon, er dermed ikke til stede.

6 naboer er skeptiske til etablering av aktivitetssenter og ungdomssenter i løa, med det de mener dette vil føre med seg av ulemper for omgivelsene. Søker har kommentert merknadene i brev datert 26.10.2009. De forholdene naboene har tatt opp er også vurdert ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Oppsummering:

Rådmannen vil tilrå at det nå gis rammetillatelse innenfor gjeldene bestemmelser i detaljreguleringsplanen og gjeldene lovverk.

Rådmannen vil ikke tilrå at det gis dispensasjon fra kravet til energibruk og ventilasjon, jf saksutredningen. Rådmannen kan heller ikke se at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er til stede. Det er således ikke anledning å gi dispensasjon.

Vedlegg:

- 1 Følgebrev til søknad datert 26.10.2009.pdf
- 2 Søknad om dispensasjon datert 01.10.2009
- 3 Merknader fra naboer datert 11.10.2009
- 4 Vedlegg 8 - Tilsvar på klage - Aimee Renate og Rune Tønnessen
- 5 Kommentar til tilsvar på klage ang. løa i Lensmannsgården

