



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Deres ref.: 11/8838ANE

Vår dato: 26.01.2012  
Vår ref.: 2011/4462  
Arkivnr.: 421.4

Hå kommune  
Postboks 24  
4368 Varhaug

HÅ KOMMUNE	
Sak 09/664	Løpenr.
Saksbeh. ANE	30 JAN 2012
U.off. §	
Arkivkode 42/72-L40	AVSKT.

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 56 88 11  
E: postmottak@fmro.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Hå kommune - Gnr. 42, Bnr. 72 - Bruksendring av låve - Tiltakshaver: Hå kommune

**Ingun Linda Hafver m.fl. har påklaget kommunens vedtak om av 01.02.2011 om dispensasjon og bruksendring av Lensmannsløa på Varhaug. Fylkesmannen opprettholder i det vesentligste kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 20.04.2011.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad datert 30.09.2009 fra Johan Harald Håland AS om bruksendring av den såkalte Lensmannsløa på Varhaug fra landbruksbygg til forsamlings-, kultur- og aktivitetslokale. Det søkes samtidig om dispensasjon fra krav til energibruk og ventilasjon i bygningsteknisk forskrift.

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med følgende:

*Løa er i liten grad isolert. Det er ikke beregna oppvarming og ventilasjon på låven. Det er valt enkle, men funksjonelle løysingar til ventilasjon og oppvarming i 1. etasje. Det er planlagt luft til luft varmepumper som er godt eigna til dette bygget og bruken det er lagt opp til. Når det gjeld ventilasjon er det planlagt å bruke bygget sine oprinnelige og spesielle luftkanalar kombinert med mekanisk avtrekk med 80% varmegjenvinning.*

Det har kommet inn naboprotester mot søknaden.

Utval for teknske saker og næring fattet etter dette, den 01.02.2011, følgende 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 reguleringsplanene 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.*

Vedtaket ble i brev av 18.02.2011 påklaget av Løenaboene v/ Ingun Linda og Jarle Hafver og av Karin Høiland Ånestad Magnor Ånestad i brev av 20.02.2011.

Klagerne anfører i det vesentlige følgende:

Urimelig at vedtak om bruksendring blir gjort før klagen på underliggende reguleringsplan er ferdigbehandlet av Fylkesmannen. Flere parkeringsplasser må planlegges og bygges før låven tas i bruk som omsøkt. Dagens parkeringsplass er avsatt til barnehagen. Det er i dag store utfordringer mht. parkering når det er arrangement i barnehagen på ettermiddag og kveldstid. Ordlyden i reguleringsvedtaket av 29.06.10 synes å gi brukere av låven enerett når det gjelder bruk av parkeringsplassen på ettermiddag/kveldstid. Kommunen har feilaktig gitt dispensasjon fra gjeldende energikrav, krav til støyisolering og universell utforming, Låven må støyisoleres for å unngå støyplager for naboer. Låven bør disponeres av barnehagen. Det finnes bedre egnede forsamlingslokaler på Varhaug enn Lensmannløa.

Utval for tekniske saker og næring behandlet klagen 12.04.2011 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

### **Fylkesmannens vurdering**

Fylkesmannen legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Kommunen mottok søknad om dispensasjon og rammetillatelse den 11.11.2009. Både søknaden om dispensasjon og søknaden om rammetillatelse skal behandles etter plan- og bygningsloven av 1985, jf. pbl. (2008) § 34-4 femte ledd.

### Rammetillatelse:

Omsøkt bruksendring krever tillatelse av kommunen, jf. pbl. (85) § 93 første ledd c).

Før tillatelse kan gis skal kommunen påse at en eventuell tillatelse ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. (85) § 95 nr. 2.

Tiltakseiendommen er i reguleringsplan *Detaljregulering for Lensmannsgarden*, avsatt til *bebyggelse og anlegg - forsamlingslokale/kultur/aktivitetslokale* og tiltaket som sådan er dermed ikke i stride med plan- og bygningslovgivningen.

Reguleringsplanen ble godkjent av kommunen den 29.06.2010. Fylkesmannen har i klagevedtak av 04.01.2012 stadfestet ovennevnte reguleringsplan, og har i den sammenheng tatt stilling til spørsmålet om hvorvidt en omdisponering av omsøkt låve til forsamlingslokale vil skape uakseptable trafikk- og parkeringsforhold i boligområde ved Lensmannsløa. Når det gjelder klageanførselene vedrørende trafikk- og parkeringsforhold viser vi til vår behandling av disse anførselene ifm. klagebehandlingen av ovennevnte reguleringsplan.

Fylkesmannen finner på denne bakgrunn å kunne stadfeste kommunens vedtak om rammetillatelse.

### Dispensasjon:

Kommunen har i vedtaket gitt dispensasjon fra krav til energibruk og ventilasjon, jf. § 8-2 til § 8-23 samt § 8-34 i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 1985.

Pbl. (85) § 88 lyder.

*Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut i fra helsemessige og brann- og bygnings tekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.*

Søker har begrunnet søknaden om dispensasjon med at:

*"Løa er i liten grad isolert. Det er ikkje berekna oppvarming og ventilasjon på låven. Det er valt enkle, men funksjonelle løysingar til ventilasjon og oppvarming i 1. etasje. Det er planlagt luft til luft varmepumper som er godt eigna til dette bygget og bruken det er lagt opp til. Når det gjeld ventilasjon er det planlagt å bruka bygget sine opprinnelige og spesielle luftkanalar kombinert med mekanisk avtrekk med 80 % varmegjenvinning."*

Når det gjelder krav til ventilasjon har søker senere, i skriv av 29.01.2011 presisert at det bare søkes om dispensasjon *frå krav om dokumentasjon for val av løysing*. Fylkesmannen legger etter dette til grunn at søknaden gjelder dispensasjon fra krav om dokumentasjon på at valgt ventilasjonsløsning er *forsvarlig ut i fra helsemessige, brann- og bygningstekniske hensyn*.

Når det gjelder hvorvidt valgt ventilasjonsløsning er forsvarlig synes utvalg for tekniske saker og næring å ha lagt vesentlig vekt på søkers brev av 29.01.2011 hvor ansvarlig søker bl.a fremholder følgende om valg av ventilasjonsløsning:

*Val av ventilasjonsløysing med ventilasjonsaggregat med avtrekk, varmegjenvinning, varmebatteri og innblåsing av forvarma friskluft er den vanligaste måten å ventilera nybygg på. I tillegg er det luftkanalar gjennom veggene under vindu. Luftkanalana er spesielle for dette bygget, og me har difor valt å ta vare på dei.*

Etter Fylkesmannes vurdering gir ikke ovennevnte redegjørelse et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om valg av ventilasjonsløsning er forsvarlig. Etter vår vurdering må en forsvarlighetsvurdering ta utgangspunkt i beregnet avvik mellom forskriftens krav og beregnet kapasitet til det valgte ventilasjonssystemet.

Fylkesmannen finner på denne bakgrunn å måtte oppheve kommunens vedtak om dispensasjon fra forskriftens krav til ventilasjon. Før det kan gis igangsettingstillatelse må ansvarlig søker fremlegge dokumentasjon som viser at valgt ventilasjonsløsning er forsvarlig ut i fra helsemessige hensyn.

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til utvalgets vurdering når det gjelder dispensasjon fra forskriftens krav til energibruk. Når det gjelder krav til støyisolering vises det til at rådmannen i byggesaken har forutsatt at støy fra tekniske installasjoner i bygget er innenfor aktuelle støykrav.

**Vedtak:**

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 01.02.2011 for så vidt gjelder rammetillatelse og dispensasjon fra teknisk forskrifts krav til energibruk. Vedtaket om dispensasjon fra teknisk forskrifts krav til ventilasjon oppheves, jf. begrunnelsen ovenfor.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Knut Middelthon  
seniorrådgiver

Erik Thomsen  
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent av Fylkesmannen i Rogaland

Saksbehandler: Erik Thomsen  
Saksbehandler telefon: 51568879  
E-post: erik.thomsen@fmro.no