



ÅLESUND KOMMUNE

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bente Thornes Kosberg, 71 25 84 78

Ålesund kommune - vedtak i klagesak - 138/14 - byggesak

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak. Klagen blir ikke tatt til følge.

Det vises til kommunens oversendelse av 25.05.20.

Statsbygg har den 26.09.19 søkt om tillatelse til å rive eksisterende kontorfløy og sette opp et nytt tilbygg på gnr. 138 bnr. 14. Det er videre søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål og krav til bebyggelsesplan.

Den 28.02.20 har kommunen, under del.sak nr. 282/20, innvilget søknaden.

Vedtaket er påklaget av Sølve Fauskevåg og Linda Engesæth ved e-post av 26.03.20. Klagerne er eiere av naboeiendommen gbnr. 139/59. Det blir i klagen vist til tidligere innsendte merknader til nabovarsel. Klagerne kan ikke se at kommunen har godtgjort en dispensasjon i dette tilfellet. Det vises til at tilbygget er dimensjonert for å huse kontorplasser til andre funksjoner i Bufetat utover de som jobber ved institusjonen, og at disse ikke har noe med driften av Husafjellheimen å gjøre. Klagerne mener at dette bryter med reguleringsplanen.

Planutvalget behandlet klagen i møte den 19.05.20 og under sak nr. 075/20 har de holdt fast på det første vedtaket i del.sak nr. 282/20. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken, og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.



Tiltak og plangrunnlag

Tiltaket gjelder riving av eksisterende kontorfløy og oppføring av nytt tilbygg. Dette skal inneholde 10 kontorplasser og to møterom. Tilbygget skal oppføres i tilknytning til Husafjellheimen ungdomshjem. Dette ble godkjent etablert i 1976 som et vernehjem, og ble ansett som et bolighus. Sammenlignet med tillatelsen innebærer det nå omsøkte tiltaket flere kontorplasser og møterom, og kommunen har vurdert at dette vil være en bruksendring fra bolighus til bygg for offentlig tjenesteytelse.

Tiltaket er planlagt utført i et område som er omfattet av reguleringsplan for Store Nørve og Larsgården, vedtatt 05.05.72, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund, vedtatt 09.03.17. I planen er området avsatt til konsentrert boligbebyggelse, rekkehus o.l. I reguleringsbestemmelsene § 14 er det fastsatt følgende: «Områdene skal anvendes til boliger med tilhørende garasjer og fellesanlegg. Bebyggelsen kan også med bygningsrådets samtykke innredes til private eller offentlige fellesfunksjoner (servicefunksjoner).» Kommunen tolker denne bestemmelsen slik at den åpner for at det kan etableres boliger for brukere som også har behov for tilleggstjenester. Kommunen har likevel vurdert at det omsøkte tiltaket innebærer at det er tjenesteytelse som blir den primære bruken av eiendommen, og at dette forutsetter dispensasjon fra planen. Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til kommunens vurdering av dette.

Det følger videre av reguleringsbestemmelsene § 15 at det er krav til bebyggelsesplan før utbygging av dette området. Dette forstås etter gjeldende plan- og bygningslov som et krav om detaljregulering. Slik plan er ikke utarbeidet, og tiltaket krever dermed dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Dispensasjonsvurderingen

Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Dispensasjon fra boligformål

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen har tatt uttrykkelig stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra en plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men at dette behandles som en endring av planen.

Tiltaket har tilknytning til en eksisterende bruk av eiendommen som er vurdert å falle inn under boligformålet, men slik at administrasjonsdelen nå får et så stort omfang at denne blir et dominerende trekk ved virksomheten. Selv om dette innebærer at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen, må det likevel ses hen til at planen i en viss grad åpner for at boliger innredes til tjenesteytelser. Tiltaket er videre innenfor reguleringsplanens rammer for høyde og utnyttingsgrad. Som kommunen viser til, vil tiltaket kunne medføre økt trafikk på eiendommen sammenlignet med opprinnelig drift av Husafjellheimen. Ut fra tomtestørrelsen og at eiendommen er regulert til



konsentrert boligbebyggelse, må det likevel legges til grunn at også en utnyttelse av eiendommen i henhold til reguleringsplanen vil kunne generere en del trafikk i området. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at en dispensasjon som omsøkt vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av planformålet.

Det neste spørsmålet blir om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er opplyst i søknaden at det ikke legges opp til å øke antall ansatte eller beboere ved Husafjellheimen. Tilbygget skal erstattet tidligere brakker som er brukt som kontorlokaler, og skal sikre forskriftsmessige bygningsfasiliteter. Det er opplyst at utformingen av tilbygget er basert på rombehov for det antall som allerede er ansatt i dag for å drifte Husafjellheimen, og til å administrere statlige familiehjem i Møre og Romsdal. Det er fra søkers side vist til at dette er overlappende funksjoner som det er nødvendig å ha samlokalisert.

Tiltaket har i stor grad tilknytning til driften av Husafjellheimen, som er et midlertidig botilbud for barn og unge. Det er vist til at et av formålene med å bo på Husafjellheimen er å lære seg å bo og fungere sammen med andre barn og voksne i et ordinært bo- og oppvekstmiljø, med nærhet til skoler, fritidsaktiviteter og andre offentlige tjenester. En dispensasjon som omsøkt vil innebære fordeler ved at driften av Husafjellheimen fortsatt kan skje i et boligområde, samtidig som man kan tilpasse virksomheten til dagens krav. Husafjellheimen tjener en viktig samfunnsmessig funksjon, og det vil derfor være klare fordeler ved å legge til rette for driften av denne. Når det gjelder de administrative funksjonene tilknyttet statlige familiehjem, er det opplyst at dette er overlappende funksjoner, og fylkesmannen forstår det slik at det er ansatte som har oppgaver knyttet til begge disse avdelingene. Det vil således være fordelaktig med en samlokalisering av slike nærliggende funksjoner.

Som ulempe er det først og fremst vist til økt trafikk i området som følge av flere kontorplasser og møterom. Det kan likevel ikke ses at økningen vil være så vesentlig at dette i seg selv må tillegges avgjørende vekt. Det går også frem av tidligere nabomerknader at en økt bygningsmasse på eiendommen vil medføre ulemper på klagers eiendom. Det må likevel ses hen til at tiltaket er innenfor kravene i reguleringsplan til utnyttingsgrad, høyde, byggegrenser samt avstand til nabogrenser, og at bygningsmassen i seg selv vil være innenfor en påregnelig utnyttelse av eiendommen. Kommunen har for øvrig vurdert tiltakets plassering etter pbl. § 29-4, og ikke funnet avgjørende ulemper som tilsier at plasseringen ikke kan godkjennes.

Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til kommunens vurdering av at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

Dispensasjon fra plankrav

Hensynet bak en bestemmelse om plankrav vil være å sikre at arealdisponeringen i det aktuelle området skjer på bakgrunn av en helhetlig vurdering. En reguleringsplanprosess vil legge til rette for offentlighet, samråd og medvirkning og sikre en bred opplysning av saken. En reguleringsplan vil kunne avklare en rekke sentrale forhold som vil være avgjørende for hvordan tomten kan bygges ut, og dermed sikre styring med arealbruken.

Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato, og omkringliggende område er i stor grad ferdig utbygd. Det er videre tale om et tiltak i tilknytning til en eksisterende bruk av eiendommen. Tiltaket er i samsvar med krav til utnyttingsgrad, høyde og plassering, og det er som nevnt også en åpning i planen for å kunne etablere tjenesteytelser av et mindre omfang. Fylkesmannen kan på denne



bakgrunn ikke se at en dispensasjon vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak plankravet.

Fordelen ved en dispensasjon vil være at man kan ivareta fortsatt drift av Husafjellheimen i samsvar med gjeldende krav, uten å måtte avvente utarbeidelse av en detaljplan. Hensynene bak plankravet gjør seg i liten grad gjeldende, og ulempene for omkringliggende eiendommer er begrenset. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

Vilkårene for å dispensere for det omsøkte tiltaket er dermed oppfylt.

Etter dette kan fylkesmannen ikke se at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven og finner derfor ikke grunnlag for å endre kommunens vedtak. Klagen har således ikke ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, stadfester fylkesmannen Ålesund kommunes vedtak i del.sak nr. 282/20.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Bente Thornes Kosberg
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ART ARKITEKTER OG INGENIØRER AS	Langelandsvegen 17	6010	ÅLESUND
STATSBYGG	c/o Statsbygg Postboks 232	0103	OSLO
	Sentrum		
Linda Katrin Engesæth	Nørvegjerdet 13	6009	ÅLESUND
Sølve Fauskevåg	Nørvegjerdet 13	6009	ÅLESUND