



Se adresseliste

## **MEDHOLD I KLAGE – DISPENSASJON FRA AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN – 200/2145 – SKIENSGATE 18 – PORSGRUNN KOMMUNE**

Vi viser til klagesak mottatt 19.10.12 fra Porsgrunn kommune.

**Klagerne gis medhold. Det gis ikke dispensasjon fra arealformålet i § 1.2 i reguleringsplanen for Osebakken vgs og deler av Teknikergata, Storgata og Skiensgate, Porsgrunn kommune.**

### **Fylkesmannens myndighet**

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9. Klagemyndigheten er delegert fra Miljøverndepartementet til Fylkesmannen, jf. rundskriv T-2/09 fra departementet.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, både saksbehandling, lovbruk og skjønn, jf. forvaltningsloven (fvl) § 34. Bestemmelsen forstås slik at klageinstansen ikke bare har adgang til, men også plikt til å prøve alle de sider av saken som klagen gir grunn til.

### **Saksinnhold**

Saken for Fylkesmannen gjelder klager på kommunens vedtak om å tillate dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Osebakken vgs, deler av Teknikergata, Storgata og Skiensgate, jf. vedtak av 06.06.12 i sak 30/12.

Tiltakshaver søkte 18.01.12 om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanens § 1.2 som gjaldt bygning S8. I planen er bygning S8 avsatt til ”Bolig/kontor/allmenntilgjengelig forsamlingslokale”. Tiltakshaver ønsker at disse lokalene i stedet skal benyttes som parkeringshus/garasjer for beboere i S9.

I sin forhåndsuttalelse i brev datert 29.02.12 uttalte Telemark fylkeskommune seg negativt om dispensasjonssøknaden. Videre kom Børje Larsson, nabo til gnr. 200 bnr. 2964, med negative merknader til nabovarselet som ble sendt i forbindelse med søknaden.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen i vedtak av 02.04.12, sak 154/12.

Tiltakshaver påklaget vedtaket i klage datert 26.04.12.

Vedtaket ble omgjort av utvalg for plan- og kommunalteknikk i møte 06.06.12, og dispensasjonssøknaden ble innvilget, jf. sak 30/12.

Omgjøringsvedtaket er påklaget av Fortidsminneforeningen og av naboene Børje Larsson, Siv Wiersdalen og Lars Ole Thunold. I klagene anføres det at dispensasjonen er i strid med reguleringsplanens formål for bruken av bygget S8. Det påpekes at det ikke skal være kurant å fravike en reguleringsplan, og at det på forhånd var kjent hvordan parkeringsforholdene for beboerne i S9 skulle være.

Fortidsminneforeningen påpeker særskilt at vedtaket ikke er i samsvar med rådet gitt av den regionale kulturminneforvaltningen.

Naboene mener det er uforståelig hvordan det kan hevdes av fordelene for bevaring og trafiksikkerhet vil bli klart større ved en dispensasjon.

Advokat Sørli har på vegne av tiltakshaver i brev av 10.08.12 og 13.11.12 kommentert klagene. Tiltakshaver mener at dispensasjonsspørsmålet knytter seg verken til reguleringsformålet kombinert bolig/kontor/allment forsamlingslokale eller verneinteressene, men til bestemmelsen om at parkering for boligen skal dekkes innenfor området B3. Etter tiltakshavers oppfatning ligger garasje/biloppstillingsplass innenfor hva som kan tillates for kombinert formål.

Utvalg for kommunalteknikk behandlet klagene i møte 16.10.12, men fant ikke grunn til å ta klagene til følge. Kommunen har besluttet utsatt iversetting av vedtaket.

Fylkesmannen redegjør ikke nærmere for sakens fakta og partenes anførsler, da dette forutsettes kjent. For øvrig vises det til sakens dokumenter.

### **Fylkesmannens vurdering**

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan for Osebakken vgs og deler av Teknikergata, Storgata og Skiensgate, Porsgrunn kommune, vedtatt av bystyret 01.06.06.

Omsøkte tiltak avviker fra reguleringsplanens bestemmelse om arealformål for bygning S8 der bygningen er avsatt til det kombinerte formålet bolig/kontor/allmennnyttig forsamlingslokale. Tillatelse for å bruke bygningen til parkeringshus/garasjeplasser betinger derfor dispensasjon etter pbl § 19-2.

#### Nærmere om vilkårene for dispensasjon og forholdet til reguleringsplanen:

Det følger av § 19-2 at *"Dispensasjon kan ikke gis når 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."*

Bestemmelsen inneholder to vilkår som begge må være oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke bli *vesentlig* tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi en dispensasjon være *klart større enn ulempene* etter en samlet vurdering.

Fylkesmannen presiserer at vilkårene for å dispensere fra en reguleringsplan skal vurderes strengt. Årsaken er at reguleringsplaner gir rettsvirkninger for fremtidig bruk av et område, og skal være med på å skape forutsigbarhet for kommunen, innbyggerne og andre som ønsker å foreta disposisjoner av ulik karakter. Reguleringsplaner er gjenstand for en omfattende demokratisk beslutningsprosess, og dispensasjonsinstituttet må ikke bidra til å undergrave planens betydning som styringsverktøy.

Vurdering av vilkåret «vesentlig tilsidesatt»:

Hensynet bak reguleringsplanen for Osebakken vgs er blant annet å legge til rette for fremtidig bruk av skolebygningen samt bevare det eksisterende bygningsmiljøet ved skolen, jf. § 1.3 – planens formålsbestemmelse.

Hva som anses som fremtidig bruk for bygning S8 er fastslått i planens bestemmelser om arealformål i § 1.2 samt på plankartet, hvor bygningen er avsatt til bolig/kontor/allmennyttig forsamlingslokale (kombinert formål).

Bygning S8 er på plankartet oppført som bevaringsverdig og i reguleringsplanens § 7.1 er det gitt bestemmelser om bevaring av bygninger og anlegg.

I sitt omgjøringsvedtak av 06.06.12 skriver kommunen blant annet: ” 5. Som vilkår for dispensasjon, settes krav til at porter utformes i tråd med bevaringsformål ”.

Videre står det nærmere i begrunnelsen: ”[...] Fasadeendringen er inn mot bakgården og hensynet til bevaring av interiør/eksteriør av bygning og område og trafiksikkerhet settes ikke vesentlig til side ved en tillatelse.”

Fylkesmannen deler ikke kommunens oppfatning av at det er hvordan byggets fasade ivaretas som er avgjørende i vurderingen av om tiltaket vesentlig tilsidesetter ovennevnte reguleringsbestemmelse eller ikke. Etter Fylkesmannens oppfatning er det tiltakets formål og bruk, det vil si parkeringshus/garasjer for beboerne i S9, som må vektlegges ved vurderingen av ovennevnte vilkår.

En bruksendring til parkeringshus/garasjer vil føre til at planens opprinnelige arealformål for bygning S8 – kombinert formål - ikke vil kunne gjennomføres. Reguleringsplanen åpner ikke for faste parkeringplasser/garasjer i bygningen. Hvor brukere av bygning S8 og S9 skal parkere er spesifikt nevnt i egen bestemmelse i reguleringsplanen, hvor det i § 7.2.3 andre avsnitt står følgende: ”Parkering for boliger i område S8-S9 skal dekkes i underjordisk parkeringskjeller innenfor område B3. Øvrig parkering for område S7-S9 kan tillates på bakkeplan innenfor område BFA1. ”

Den omsøkte endring av arealformålet for bygning S8 vil derfor etter Fylkesmannens mening føre til at hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse i § 1.2 om bruk til kombinert formål blir vesentlig tilsidesatt. En slik endring av arealformål må eventuelt foretas gjennom endring av reguleringsplan etter reglene i pbl kap. 12.

Siden selve tiltaket vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av planens bestemmelse om arealformål, går ikke Fylkesmannen nærmere inn på en vurdering av om tiltaket vil medføre at planens bestemmelser om bevaring vesentlig tilsidesettes. Fylkesmannen registrerer imidlertid at Telemark fylkeskommune tidligere har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden med bakgrunn i planens bestemmelser om bevaring, jf. pbl § 19-2 tredje ledd.

Med bakgrunn i ovennevnte vil en dispensasjon føre til at hensynet bak arealformålet i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt.

Vilkåret «klart større enn ulempene»:

Ettersom en dispensasjon er avhengig av at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, finner Fylkesmannen det ikke nødvendig å foreta en nærmere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

At beboerne i S9 er forespeilet parkeringsmuligheter i umiddelbar nærhet til sin bolig, er for øvrig hensyn som ikke kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering. Dette vil være privatrettslige forhold som faller utenfor plan- og bygningsloven, jf. pbl § 21-6. Fylkesmannen presiserer imidlertid at reguleringsplanen ble vedtatt 2006 hvor parkeringsmulighetene for beboere i S8 og S9 er tydelig angitt i § 7.2.3.

**Vedtak**

Klagerne får medhold. Kommunens vedtak av 06.06.12 **endres**.

Nytt vedtak blir etter dette: *Vilkårene i pbl § 19-2 for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Det gis ikke dispensasjon for parkeringshus/garasjer i bygning S8 på gnr. 200 bnr. 2145.*

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

Med hilsen

Arne Malme  
Ass. fylkesmann

Ingvar Oland  
underdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift*

Adresseliste:

Børje Larsson	Teknikergata 5	3912	PORSGRUNN
Siv Wiersdalen og Lars Ole Thunold	Skiensgate 16	3912	PORSGRUNN
Fortidsminneforeningen	Snipetorpgt. 17	3715	SKIEN

Kopi til:

Osebakken utvikling AS	Postboks 156	3291	STAVERN
Porsgrunn kommune	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Advokat Steinar Sørli	Postboks 76	3251	LARVIK
	Sentrum		
Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS	Postboks 1050	3905	PORSGRUNN