



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/7556 - 20/20575

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
29.04.2020

Dispensasjon og løyve til fasadeendring helsehuset - gbnr 188/323 Gjervik ytre

Administrativt vedtak:	Saknr: 426/20
Tiltakshavar:	Region Nordhordland Helsehus Iks
Ansvarleg søker:	Sweco Norge AS
Søknadstype:	Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdeplan Knarvik sentrum/planid.: 1263-201002 frå regulert byggegrense o_ST3 samt for plassering av takutstikk delvis ut over o_ST3.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 jf. § 20-3 vert søknad om endring av rammeløyve i samband med fasadendring hovudinngang helsehuset godkjent som omsøkt.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av fasade ut mot almenningen ved at det vert etablert glasstak over hovudinngangsparti mot vest.



Lindås kommun har i vedtak datert 31.05.2017 gjeve dispensasjon frå områdeplan for Knarvik sentrum for oppføring av Region Nordhordland Helsehus på eigedom gbnr. 188/323 og gbnr 188/395.

Lindås Kommune har i vedtak av 10.07.17 gjeve rammeløyve for etablering av regionalt helsehus.

Lindås Kommune har i vedtak av 30.10.18 gjeve igangsettingsløyve for rivingsarbeid på eigedom gbnr. 188/323.

Lindås Kommune har i vedtak av 30.11.18 gjeve igangsettingsløyve for grunnarbeid på eigedom gbnr. 188/323.

Lindås kommune har i vedtak av 11.01.19 gjeve løyve til endring av rammeløyve for oppføring av Region Nordhordland Helsehus på eigedom gbnr. 188/323.

Lindås Kommune har i vedtak av 21.01.19 gjeve igangsettingsløyve for betongkonstruksjonar råbygg på eigedom gbnr. 188/323.

Lindås Kommune har i vedtak av 01.07.19 gjeve dispensasjon og løyve til justert plassering av bue i dekke over nedkøyringsrampe til parkeringskjellar.

Ansvarleg sækjar har i skriv datert 28.03.2020 skildra omsøkt endring slik:

(...)Det vurderes som hensiktsmessig å etablere et mindre takoverbygg over Helsehusets hoved inngang. Følgelig søkes det om tillatelse til å endre godkjente fasade mot vest ved å etablere et vegghengt glasstak over hovedinngang i nordvest. Det søkes samtidig om tillatelse til igangsetting av arbeider for endringen.

Takoverbygget måler 5,70 meter x 1,50 meter (8,5m²). Frihøyde under takoverbygget vil være 2,74 meter. Plasseringen medfører et utstikk på 1,50 meter utenfor godkjente byggegrense. Ettersom det foreligger dispensasjon for at bygget her plasseres fra ca 65 cm til 85 cm utenfor regulerte byggegrense, tilsier dette at takets faktiske plassering måler opptil ca. 2,35 meter utenfor regulerte byggegrense og dermed er dispensasjonsbetinget.(...)

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.03.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.03.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedom gbnr. 188/323 er omfatta av områdeplan for Knarvik sentrum/planid.: 1263-201002, vidare er eigedomen omfatta av detaljereguleringsplan E39 Oval rundkøyring/planid.: 1263-201704.

Omsøkt fasadeendring med utstikkande bygningsdel (veggmontert glasstak) over hovudinngang ligg delvis ut over delar av allmenningen nemnd som o_ST3, og bryt regulert byggegrense mot almenningen.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 400% BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og arealføremålet o_ST3 Almenningen. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

(...)Som kartlagt innledningsvis, krever tiltaket dispensasjon fra regulerte byggegrense, samt delvis fra formålsregulering «gatetun».

Hensynene bak regulerte byggegrense vurderes i dette tilfellet å skulle sørge for tilstrekkelig avstand til annen tilgrensende bebyggelse, samt sikre plass- og lysforhold. Hensynene arealformålet «gatetun» er ment å ivareta er allmenne interesser som tilkomst til bygget, så vel som å skape helhetlige byrom rundt Helsehuset.

Hensynene går nokså i hverandre for disse to forholdene, dermed vil dispensasjonsvurderingen for byggegrense og arealformål fremstilles samlet i det følgende.

Takoverbyggets plassering medfører at bygget får et utstikk som strekker seg 1,50 meter utenfor byggets godkjente plassering. Takoverbygget kommer således nærmere eiendomsgrensen i nordvest enn regulert, samt at en mindre del av arealet med gatetunsformål formelt sett bebygges.

Det er imidlertid kun tale om et mindre vegghengt takoverbygg med glass som materialvalg. Dette skulle tilsi at takoverbygget verken kommer i konflikt med hensynene bak de allmenne interessene gatetunet er ment å ivareta, eller hensynene til plass- eller lysforhold. Tiltaket medfører heller ingen reelle konflikter knyttet til avstandskravet mot nabogrense. Følgelig legges det til grunn at hensynene bak dispensasjonsforholdene ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Vi kan ikke se at takoverbygget gir nevneverdige ulemper for sine omgivelser eller tilgrensende eiendom.

Fordelene er imidlertid klare; inngangspartiet skjermes til en viss grad for vær og vind ved at man ved slikt takoverbygg får mulighet til å stige inn/ut fra bygget med delvis ly for regn. Dette er praktisk med hensyn til at folk for eksempel får anledning til å slå opp/ned paraplyene sine før ferden går videre. Det kan nok med stor sannsynlighet legges til grunn at folk flest forventer et visst overbygg over slike hovedinngangsparti. Videre at det lett kan provosere den enkelte dersom man ikke får noen form for skjerming for vær og vind ved inn-/utstiging av slike bygg. Vestlandet er jo tross alt kjent for sine store nedbørsmengder, hvilket taler for at et slikt tiltak i høyeste grad er nødvendig og praktisk.

Denne omsøkte endringen vurderes altså utelukkende kun for å gi fordeler for Helsehuset og dets brukere.

Ellers har vi vanskelig for å se at slik dispensasjon vil få negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi ber derfor kommunen om å innvilge slik dispensasjon som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.(....)

For søknad i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

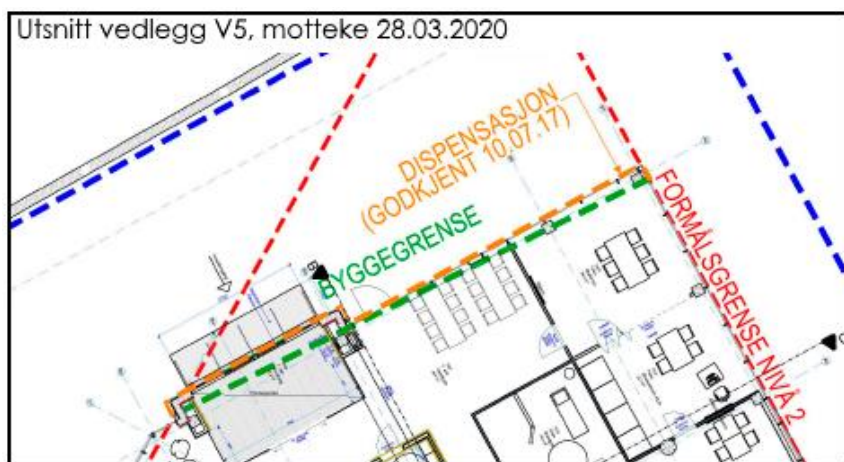
Tiltaket er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søkjar har i skriv datert 28.03.2020 gjeve følgjande vurdering med omsyn til nabovarsling:

(...)Det vises til nabovarsling foretatt før rammesøknad i samsvar med pbl. § 21-3 og SAK10 § 5-2 den 24.03.17. Endring av fasade ved etablering av et mindre vegghengt takoverbygg over hovedinngang vurderes som en mindre justering som verken påvirker hensynet bak reguleringen eller visuelle -og estetiske hensyn for utforming av helsehuset. Endringen vurderes følgelig ikke for å berøre naboer og gjenboeres interesser, jfr. pbl. § 21-3(2). På bakgrunn av dette, er det ikke foretatt ny nabovarsling.(...)

Administrasjonen legg søkjar si vurdering til grunn, det vert ikkje kravd yttarlegare varslng av tiltaket jf. plan- og bygningslova § 21-3.

Plassering

Fasadendring er synt på teikningsnr. 005, datert 24.02.20, dagsett 28.03.2020(vedlegg V5 Glasstak over hovedinngang - endring). Glasstaket stikker 1,5 meter ut frå godkjent fasadeliv hovudinngang.



Tilkomst, avkøyrsløp, parkering, vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Terrenghandsaming

Endringa medfører ikkje terrengmessige tiltak.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense mot o_ST3 og frå plassering av takutstikk over hovudinngang delvis i strid med arealførlemålet o_ST3.

I samband med godkjenning av helsehuset vart det søkt om og gjeve dispensasjon frå bygge- og formålsgrense mot O_ST3. Vurdering i vedtak var som følgjer:

(...)Omsøkt dispensasjon frå bygge- og formålsgrense på vertikalnivå 2 vil føre til at bygningskroppen bryt grenser for plassering mot O_ST3 i vest, sørvest og sør, samt mot O_SKV16 i aust. Formålsgrensa mot O_ST3 for vertikalnivå 2 og 3 er samanfallande. Mot O_ST3 er overskridingane frå 30-60 cm for fasadeliv, medan hovudinngangen bryt byggegrense med 80 cm.

Visuelt sett og orienteringsmessig vil det framtrekte inngangspartiet vere godt synleg frå allmenningen, ved å trekke hovudinngangen ut frå fasadelivet ivaretek ein krav til universell utforming for inngangsparti. Delar av allmenningen og O_ST3 som grensar mot O_BOP1 er i kvalitetsprogrammet til områdeplanen skildra som eit offentleg rom som skal nyttast i tilknytning til Helsehuset som eit parkområde med fokus på rekreasjon og velvære.

Ein finn at dei overskridingane som er omsøkt ikkje i vesentleg grad sett planen tilside, og vil ikkje vere til hinder for gjennomføring/etablering av O_ST3. Dei omsøkte overskridingane er ein integrert del av prosjekteringa av nederste del av O_ST3 (allmenningen). (...)

Omsøkt tiltak består av eit veggghengt takutstikk om lag 2,74 meter over planert terreng ved inngangspartiet. Takutstikket sikk 1,5 meter ut forbi godkjent fasadeliv ved hovudinngang. Tiltaket vil gje eit vist le mot vær og vind for besøkande/kunder ved helsehuset. Taktustikket er som nemnd veggghengt og legg ikkje direkte beslag på areal avsett til O_ST3 - allmenning.

Administrasjonen si vurdering er at omsøkt endringsmelding ikkje set vurderingar gjeve av Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune den 31.05.2017 tilside.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering. Arelføremålet o_ST3 og omsyna det skal ivareta vert ikkje i vesentleg grad sett tilside. Vidare er administrasjonen si vurdering at eit veggghengt takutstikk i glass ikkje i vesentleg grad sett omsyna bak regulert byggegrense tilside.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon regulert byggegrense mot o_ST3 samt frå plassering av taktustsikk delvis utover o_ST3 er tilstade. Det vert gjeve dispensasjon frå områdeplan Knarvik sentrum for etablering av omsøkt tiltak.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillende visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om endring ramme_disp. glasstak, sign.
V1 Hovedinngang - godkjent rammetillatelse
V5 Glasstak over hovedinngang - endring
V6 Plan 01 - etter endring
V7 Snitt - etter endring
V8 Fasade Vest - etter endring

Kopi til:

Region Nordhordland Helsehus Iks
Sweco Norge AS

Kvassnesvegen 23
Postboks 80 Skøyen

5914 ISDALSTØ
0212 OSLO

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland
Sweco Norge AS

Njøsavegen 2
Postboks 80 Skøyen

6863 LEIKANGER
0212 OSLO