

Vaksdal kommune
Byggesak
Konsul Jebsensgate 16
5722 Dalekvam

Deres ref.:

Vår ref.:
5177504

Dato:
2021-02-11

Dispensasjonssøknad

I samsvar med plan- og bygningslovens § 19-1 søker Norconsult AS, på vegne av tiltakshaver Vaksdal kommune, om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- *Arealformål «Boligbebyggelse noverande» - Kommuneplan Vaksdal*
- *Arealformål «Konsentrert boligbebyggelse» - Reguleringsplan Vaksdal*
- *Byggegrense mot veg – Reguleringsplan Vaksdal*
- *Arealformål «Anna veggrunn» Reguleringsplan Vaksdal*
- *Avstand til kommunal veg*
- *TEK17§13-6, Krav om 55dB lydisolasjon til oppholdsrom i boenhetene.*

Formål «Boligbebyggelse» i Kommuneplanens arealdel:

Hensynet bak arealformål fastsatt i arealplaner er å fastsette bindende rammer for arealutnyttningen innenfor det avgrensede området. Rammene er fastsatt etter demokratiske prosesser, i tråd med overordnede planer og regelverk, og med innspill fra andre myndigheter og interessenter. Vedtatt arealplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer

Bakgrunnen for dispensasjonssøknad er at man anser byggets formål som tjenesteyting tilsvarende sykehjem, mer enn bolig i tradisjonell forstand,

Boligene er planlagt som Omsorg+-, dvs. boliger med heldøgns bemanning for eldre og demente med hjelpebehov. Nybygget skal kobles sammen med eksisterende sykehjem, og drift/ bemanning vil i stor grad være felles for disse to enhetene, selv om omsorgsboliger er regulert av en annen lovgiving enn sykehjem. Omsorgsboliger er definert i risikoklasse 6. De er ikke vanlige boliger som kan kjøpes eller leies på det åpne markedet. Boligene tildeles av forvaltningskontoret i kommunen, og tildeling av bolig skjer på grunnlag av vurdering av beboers funksjonsnivå og hjelpebehov. Nybygg skal etableres på tomten til og erstatte eksisterende bygg med aldersboliger. Aldersboliger tildeles på tilsvarende måte som omsorgsboliger, og det er i praksis ikke en endring av formål i forhold til dagens situasjon.

Vi søker med dette om dispensasjon fra arealformål «Boligbebyggelse noverande» i Kommuneplanens arealdel for etablering av omsorgsboliger og dagavdeling i nybygget.

Formål «Konsentrert boligbebyggelse» i Reguleringsplan Vaksdal:

Hensynet bak arealformål fastsatt i arealplaner er å fastsette bindende rammer for arealutnyttningen innenfor det avgrensede området. Rammene er fastsatt etter demokratiske prosesser, i tråd med overordnede planer og regelverk, og med innspill fra andre myndigheter og interessenter. Vedtatt arealplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknad er at man anser byggets formål som tjenesteyting tilsvarende sykehjem, mer enn bolig i tradisjonell forstand,

Boligene er planlagt som Omsorg+-, dvs. boliger med heldøgns bemanning for eldre og demente med hjelpebehov. Nybygget skal kobles sammen med eksisterende sykehjem, og drift/ bemanning vil i stor grad være felles for disse to enhetene, selv om omsorgsboliger er regulert av en annen lovgiving enn sykehjem. Omsorgsboliger er definert i risikoklasse 6. De er ikke vanlige boliger som kan kjøpes eller leies på det åpne markedet. Boligene tildeles av forvaltningskontoret i kommunen, og tildeling av bolig skjer på grunnlag av vurdering av beboers funksjonsnivå og hjelpebehov. Nybygg skal etableres på tomten til og erstatte eksisterende bygg med aldersboliger. Aldersboliger tildeles på tilsvarende måte som omsorgsboliger, og det er i praksis ikke en endring av formål i forhold til dagens situasjon.

Vi søker med dette om dispensasjon fra arealformål «Konsentrert boligbebyggelse» i Reguleringsplan Vaksdal for etablering av omsorgsboliger og dagavdeling i nybygget.

Byggegrense i reguleringsplan

Hensynet bak bestemmelsen er at byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, miljøet, samt å skjerme bebyggelse mot støv og forurensning på eiendommene langs veien.

Byggegrensen ligger 5m fra eiendomsgrense mot øst og ca. 6,5m fra vegkant. Nordøstre hjørne av nybygget (grønt) ligger ca. 0,8m utenfor byggegrense (stiplet blå linje).



Nybygget (grønt) har en mere gunstig plassering enn eksisterende bygg (blått) mht byggegrense.

Eksisterende bygg krysser byggegrense flere steder og ligger opp til 2,3 m utenfor byggegrense

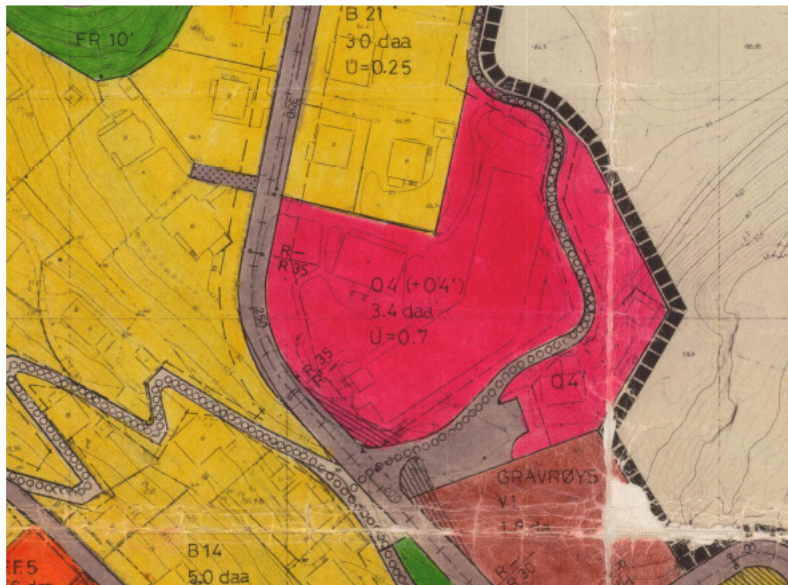
Vi søker med dette om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan mot kommunal veg for etablering av omsorgsboliger og dagavdeling i nybygget. Vi søker godkjent inntil 2.3m overskridelse av byggegrense.

Formål «Anna veggrunn» i reguleringsplan

Hensynet bak arealformål fastsatt i arealplaner er å fastsette bindende rammer for arealutnyttningen innenfor det avgrensede området. Rammene er fastsatt etter demokratiske prosesser, i tråd med overordnede planer og regelverk, og med innspill fra andre myndigheter og interessenter. Vedtatt arealplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer

Dagens gangveg som vises i reguleringsplanen, vil måtte legges om når etableringen av nye omsorgsboliger gjennomføres. Se figur under. Det vil opprettholdes en gangforbindelse, men denne vil etableres rundt det nye bygget og vil gå langs de kommunale vegene som omslutter tiltaket, og ikke rett over eiendommen slik dagens gangveg gjør. Ny løsning er vist på tegning L-10-00-01 Situasjonsplan. Det er også planlagt en vinterhage, hvor Vaksdal kommune ønsker å åpne opp og invitere lokalsamfunnet og bygdens befolkning inn. Det er derfor prosjektert en løsning hvor det etableres en mulighet for på å gå gjennom bygget, via vinterhagen, slik at dagens gangvegløsning i all hovedsak blir videreført.

Fig.2



Utsnitt av Reguleringsplan Vaksdal som viser gangvei

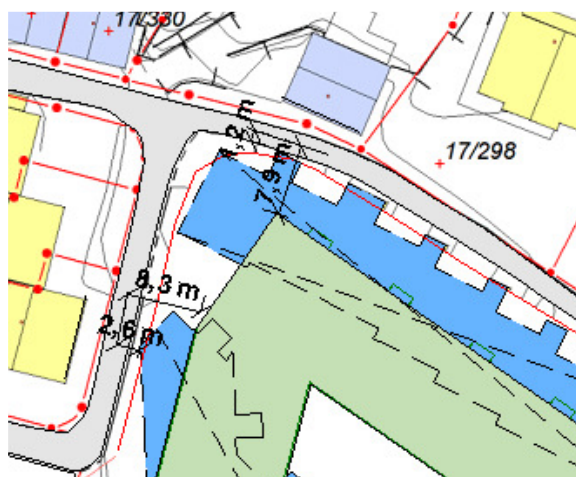
Vi søker med dette om dispensasjon fra arealformål «Anna veggrunn» i reguleringsplan Vaksdal for etablering av omsorgsboliger og dagavdeling hvor gangvei går i dag.

Avstand vegmidte til kommunal veg for Omsorgsboliger og tilbygg til eks.sykehjem:

Hensynet bak bestemmelsen er at byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring miljøet, samt å skjerme bebyggelse mot støy og forurensning på eiendommene langs veien.

Nytt tilbygg til eksisterende sykehjem ligger nærmere kommunal veg enn 12.5m og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne oppføres slik som prosjektert.

Fig.2



Nordvestre hjørnet av bygget ligger ca. 7,9m fra midten av vegen. På fasade vest ligger nærmeste hjørne av bygget ca. 8,3m fra vegmidte.

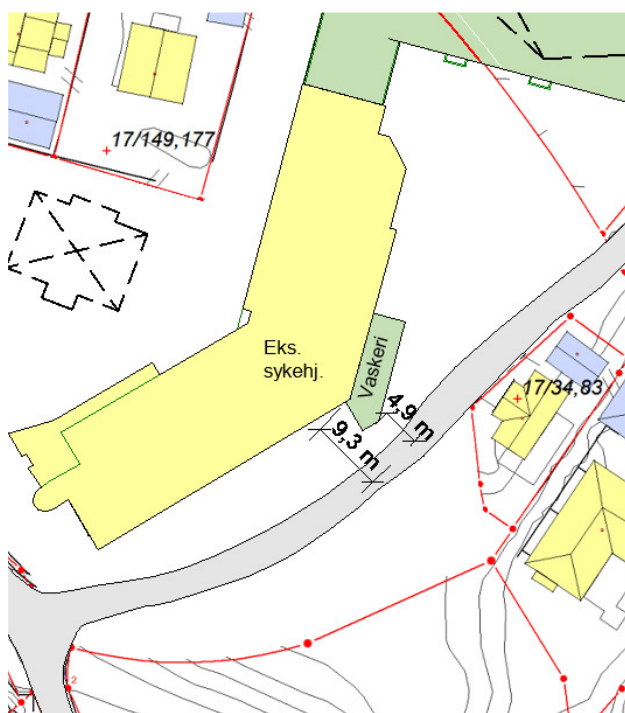
En større andel av disse byggene ligger nærmere veg enn nybygg (ca. 1,2m fra vegmidte i nord og ca. 2,6m fra vegmidte i vest).

Nybygget (gult) har en mere gunstig plassering enn eksisterende bygg (blått) mht avstand til veg

Minste avstand fra bygg til vegmidte kommunal veg (Jamne) er 7,9 m. Krav er minimum 12,5m.

Utsnitt fra situasjonskart.

Fig.3



Tilbygg til eksisterende sykehjem ligger ikke ved etablert byggegrense som ved den nye bebyggelsen. Det skal etableres vaskeri i det nye tilbygget.

Oppføring av tilbygg krever dispensasjon fra Vegloven §29 Avstand til veg.

Minste avstand fra bygg til vegmidte kommunal veg blir 4.9 m. Krav er minimum 12,5m.

Utsnitt fra situasjonskart

Vi søker med dette om dispensasjon fra Veiloven §29 «Avstand til veg» for etablering av omsorgsboliger og tilbygg til eksisterende sykehjem. Se tegninger for nye avstander som ønskes godkjent.

TEK17 § 13-6 for krav om 55dB lydisolasjon til oppholdsrom i boenhetene.

Hensikten med kravet er at personer skal ha mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering.

I forskrift er det angitt at krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger.

I NS 8175, kap. 10.1 Helsebygninger er det presisert at omsorgsboliger omfattes av grenseverdier for boliger.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknad er at man anser byggets formål som tjenesteyting tilsvarende sykehjem, mer enn bolig i tradisjonell forstand,

Krav til lydisolasjon til oppholdsrom i bolig er $R_w > 55$ dB. Dører som skal tilfredsstille krav til 55dB er vanskelig å fremskaffe og vil også være tunge å håndtere. Det stilles også strenge krav til at dører til leilighet skal ha trinnfri terskel. Med trinnfri terskel mener Husbanken helt flate terskler (lister). Denne definisjonen er strengere enn det som er beskrevet i TEK og NS. Man kan tilfredsstille kravet til lydisolasjon ved å opprette en sluse mellom leilighet og fellesareal/ kommunikasjonsvei, med to dører. Dette vil oppta uforholdsmessig stor plass i de i utgangspunktet små leilighetene, og det er ikke mulig å få plass til en slik sluse i de minste boenhetene (omsorgsboliger i bokollektiv) som er ett-roms leiligheter.

I denne sammenhengen bør det derfor gjøres en vurdering av om omsorgsboligene kan defineres som helsebygning i henhold til NS 8175:2012. Nybyggets funksjon er bolig med heldøgns bemanning for eldre og demente med hjelpebehov, tilsvarende sykehjem, mer enn bolig i tradisjonell forstand. Når man etablerer denne type omsorgsboliger med stor grad av fellesskapsløsninger, må man betrakte felles oppholdsrom som en nødvendig funksjon som mangler eller er vesentlig redusert i privat boenhet. Derfor skal felles oppholdsrommet være lett tilgjengelig på samme måte som en privat stue. Det er vanlig praksis at dørene til leilighet står åpne slik at beboerne har lett tilgang til fellesareal og kontakt med betjening. Leilighetene i bokollektivet har ikke fullverdig kjøkken, og beboerne inntar alle måltider i felles spiserom. En evt. lydsluse vil dermed ikke ha noen effekt, og lydkrav bør derfor kunne være det samme som for sykehjem, dvs. at vegg med dør mot korridor skal tilfredsstille minimum 34dB. Dette er også påpekt i «Mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger» (utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening i samarbeid med bl.a. Husbanken).

Tilsvarende gjelder for de litt større leilighetene (5 stk). Her er det mulig å få på plass en lydsluse, men også disse leilighetene er tilrettelagt med nærhet til fellesrom for å ha tett kontakt med betjening og andre beboere. Det er derfor i praksis ikke behov for en lydsluse mellom leilighet og korridor/ fellesrom.

Vi søker om dispensasjon fra TEK17 § 13-6 for krav om 55dB lydisolasjon til vegg og dør mellom boenhetene og fellesareal/ korridor.

Hvorvidt hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig

Etter formålsbestemmelsen i Pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Omsøkt dispensasjon fra plangrunnlaget kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Når det gjelder dispensasjonen fra byggegrense og avstand fra kommunale veger er nybyggets plassering en forbedring i forhold til plassering av eksisterende bygg. Vår konklusjon er at dette vil gi en god løsning, og at man vil få utnyttet de fordelene kommunen har ønsket ved en slik samlokalisering og etablering av Ressurssenter på Vaksdal. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak påfører omgivelsene vesentlige ulemper i forhold til dagens situasjon.

Samlet sett mener vi at hverken hensynene i kommuneplanens formålsbestemmelse eller hensynene bak byggegrenser gitt i reguleringsplan, og krav i forskriften blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I lys av at tiltaket er et samfunnsnyttig og nødvendig tiltak, foreligger det etter vår vurdering en tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Vi anmoder med dette om at Vaksdal kommune som dispensasjonsmyndighet godkjenner tiltaket slik det fremstår i innsendt søknad. Norconsult som ansvarlig SØK og PRO legger til grunn at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for at dispensasjoner kan gis.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS



Waldemar Solheim