



Vaksdal kommune
Konsul Jebsensgata 16
5722 DALEKVAM

Saksbehandlar, innvalstelefon

Gunn Tove Nyheim, 5764 3149

Fråsegn til søknad om dispensasjon for oppføring av omsorgsbygg, Jamnetunet i Vaksdal kommune

Me viser til oversending dagsett 18.03.2021.

Søknaden gjeld riving av dei eksisterande kommunale bustadane på Jamnetunet og oppføring av nye omsorgsbustadar med vinterhage som skal vera samanbygd med eksisterande sjukeheim. Omsorgsbustadane skal vera sjølvstendige bueiningar, men med forsterka tryggleik i form av tilgang på døgnbemanning og vil ha institusjonspreg. I tillegg skal sjukeheimen byggjast om, og det skal førast opp eit tilbygg som skal brukast til vaskeri.

Det omsøkte området er sett av til bustadføremaal i gjeldande plan, og vist med omsynssona «krav om felles planlegging» i arealdelen til kommuneplanen.

Det vert søkt om dispensasjon frå bustadføremalet til tenesteyting, regulert byggjegrænse mot veg, reguleringsføremalet «anna veggrunn» for omlegging av regulert gang—og sykkelsti, byggjegrænse i veglova og kravet i Tek17, §13-6, til lydisolasjon til opphaldsrom i bustadeiningar. Gjeldande reguleringsplanar for området er frå 1982 og 1988, medan kommuneplanen vart godkjent i 2019.

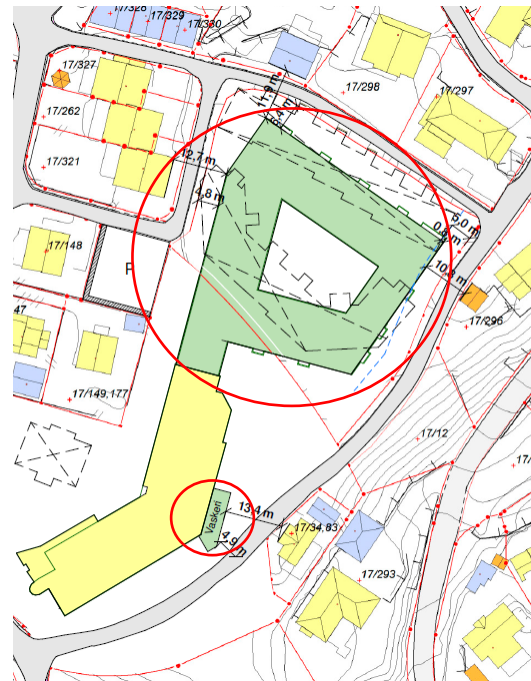
Kommunen peikar på at ein ved ein dispensasjon får realisert eit prosjekt som er viktig for helse- og omsorgstilbodet, og at kommunen vil få kvalitetsmessig gode omsorgsbustadar og utnytta synergien med sjukeheimen.

Kommunen vurderer at dispensasjonane ikkje vil gje presedens, og at omsyna bak dei relevante føresegnene ikkje vert sett vesentleg til side om det vert gjeve dispensasjon.

Utover dette er det i søknaden vist til at avstanden til veg vil bli større med ny situasjon og at det vil bli etablert eit nytt gangvegsamband som ikkje vil kryssa eigedomen, men gå rundt han. I følgje søknaden skal leileghetene vera tilrettelagde med nærleik til fellesrom, og felles opphaldsrom skal vera tilgjengeleg på same måte som ei privat stove. Ut frå dette er det vurdert at ei eventuell lydsluse ikkje vil ha nokon effekt, og det blir derfor søkt om dispensasjon frå §13-6 i Tek 17.



Det blir i dispensasjonssøknaden vist til at det i praksis ikkje er ei endring av føremålet med tanke på dagens situasjon der eksisterande aldersbustadar vert tildelte på tilsvarende måte som omsorgsbustadane vil bli.



Vurdering

I regulerte område skal dispensasjonspraksisen generelt vera restriktiv. Gjeldande planar har blitt til gjennom omfattande prosessar, og er vedtekne av kommunestyret. I saker som gjeld endring av reguleringsføre mål vil det normalt ikkje vera heimel til å gje dispensasjon.

Dispensasjon skal berre gjevast unntaksvis og det skal ikkje vera kurant å gjera unntak frå dei. Det er planar som skal vera det styrande. Ut frå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, jf. §1-1 i pbl. fjerde avsnitt, er det viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir behandla etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Det omsøkte området er vist med omsynssona «krav om felles planlegging» i kommuneplanen. I følge føresegnene til planen er det krav om områdereguleringsplan før ein eventuelt kan realisera tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplanar. Eit viktig mål med reguleringsplan innanfor avsette byggjeområde i kommuneplanen er at ein gjennom plan skal sikra ei heilskapleg og gjennomtenkt utbygging, som òg sikrar ulike interesser og omsyn innanfor byggjeområde. Dispensasjon frå plankrav bør derfor som hovudregel berre vera aktuelt for mindre tiltak som ikkje vil kunna leggja uheldige føringar for reguleringsplanarbeidet.

Lova stiller krav om at det skal gjerast ei grundig vurdering av i kva grad omsyna bak føremålet i gjeldande plan vert skadelidande ("*vesentlig tilsidesatt*"), og om at fordelane ved å innvilga søknaden etter lova skal vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering (jf. pbl. § 19-2). Kommunen må synleggjera vurderinga av desse to vilkåra i saksutgreiinga, og begge må vera innfridde for at det skal kunne gjevast dispensasjon.



Me ber om å få tilsendt vedtaket til kommunen.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Gunn Tove Nyheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent