



## SAKSPAPIR

| Saksnr  | Utval                               | Type | Dato       |
|---------|-------------------------------------|------|------------|
| 49/2021 | Formannskap/plan- og økonomiutvalet | PS   | 01.06.2021 |
|         | Kommunestyret                       | PS   |            |

| Sakshandsamar | Arkiv                   | ArkivsakID |
|---------------|-------------------------|------------|
| Tone Dale     | Gbnr-17/313-247, FA-L42 | 21/418     |

### DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG REGULERINGSPLAN FOR JAMNETUNET OMSORGSBUSTADER

#### Vedlegg:

Fråsegn til søknad om dispensasjon for oppføring av omsorgsbygg Jamnetunet i Vaksdal kommune  
Oversende sak til uttale - søknad om dispensasjon frå arealplanføremål, byggjegrænse mot veg og TEK  
17 § 13-6 (223577)

Søknad om dispensasjon\_Vaksdal

brev\_Søknad rammetillatelse

Byggesak GBNR 17/313-247 Jamne, 5725 Vaksdal - Søknad om rammeløyve - Oppføring av omsorgsbustader

Kartutsnitt kommuneplan

Føresegner 1982002

Plan 1982002

Føresegner 1988001

Plan 1988001

brev\_Søknad om dispensasjon\_Vaksdal

A-90-00-11 - Illustrasjoner

Kommentarer til nabomerknader

L-10-00-00 - Situasjonsplan

L-20-03-01-Vinterhage

L-40-00-01 - Terrengsnitt

Situasjonskart

A-20-01-01 - Plan 1

A-20-02-01 - Plan 2

A-20-03-01 - Plan 3

A-40-00-01 - Fasader

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå fyljande planar og føresegner:

- Arealføremål «Bustadbebyggelse noverande» - kommuneplanens arealdel, for oppføring av omsorgsbustader
- Arealføremål «Konsentrert bustadbebyggelse» - Reguleringsplan for Jamnegarden, for oppføring av omsorgsbustader
- Regulert byggjegrænse mot veg – Reguleringsplan for Jamnegarden
- Arealføremål «Anna veggrunn» - Reguleringsplan for Vaksdal del vest, for omlegging av regulert gang-/og sykkelsti
- Avstand til kommunal veg – veglova
- Tek 17, § 13-6 om krav til lydisolasjon til opphaldsrom i bustadeiningane
- Omsynnsone felles planlegging (plankrav)

Med fyljande vilkår:

Vaksdal kommune skal ved neste rullering av kommuneplanen endre arealføremålet i tråd med at arealet no vert bygd ut med omsorgsbustader.

### **Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 49/2021**

#### **FPØ - Behandling:**

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **FPØ - Tilråding/Vedtak:**

#### **Formannskapet si innstilling til kommunestyret:**

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå fyljande planar og føresegner:

- Arealføremål «Bustadbebyggelse noverande» - kommuneplanens arealdel, for oppføring av omsorgsbustader
- Arealføremål «Konsentrert bustadbebyggelse» - Reguleringsplan for Jamnegarden, for oppføring av omsorgsbustader
- Regulert byggjegrænse mot veg – Reguleringsplan for Jamnegarden
- Arealføremål «Anna veggrunn» - Reguleringsplan for Vaksdal del vest, for omlegging av regulert gang-/og sykkelsti
- Avstand til kommunal veg – veglova
- Tek 17, § 13-6 om krav til lydisolasjon til opphaldsrom i bustadeiningane
- Omsynnsone felles planlegging (plankrav)

Med fyljande vilkår:

Vaksdal kommune skal ved neste rullering av kommuneplanen endre arealføremålet i tråd med at arealet no vert bygd ut med omsorgsbustader.

#### **Saksopplysningar/samandrag av saka:**

Norconsult søker på vegne av Vaksdal kommune om ovannemnde dispensasjonar i forbindelse med

søknad om rammeløyve til nybygg av 23 omsorgsbustader m/fellesareal, dagavdeling og vinterhage, samt ombygging av deler av eksisterande sjukeheim med mellom anna tilbygg for vaskeri. I tillegg skal sjukeheimsbygget og dei nye omsorgsbustadene byggast saman.

Det er berre søknad om dispensasjon som skal sakshandsamast i Formannskapet. Evt. vedtak om dispensasjon vil bli lagt til grunn ved sakshandsaming av rammesøknaden.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren som har gjeve fråsegn, sjå vedlagte dokument.

## Bakgrunn for saka

Vaksdal kommune skal rive eksisterande omsorgsbustader og byggje 23 nye omsorgsbustader i det såkalla konseptet Omsorg +. Arealet som vert nytta til dette er i kommuneplanens arealdel avsett til «bustadbebyggelse noverande» og «konsentrert bustadbebyggelse» i reguleringsplan for Jamnegarden. Ein er difor avhengig av dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplan og reguleringsplan. I tillegg vil tiltaket kome i konflikt med regulert byggjegrænse mot veg, samt veglovas føresegn om avstand til kommunal veg, og eksisterande gangveg vil måtte verte lagt om utanfor regulert trase. For omsorgsbustadane er man også avhengig av dispensasjon frå krav til lydisolasjon jf. TEK 17. Det er søkt om rammeløyve, men dispensasjonssøknaden vil først verte handsama politisk, før ein administrativt handsamar sjølve rammesøknaden.

## Formelt grunnlag

Regulert føremål: Reguleringsplan for Jamnegarden § 3 som lyder:

Område for konsentrert busetnad

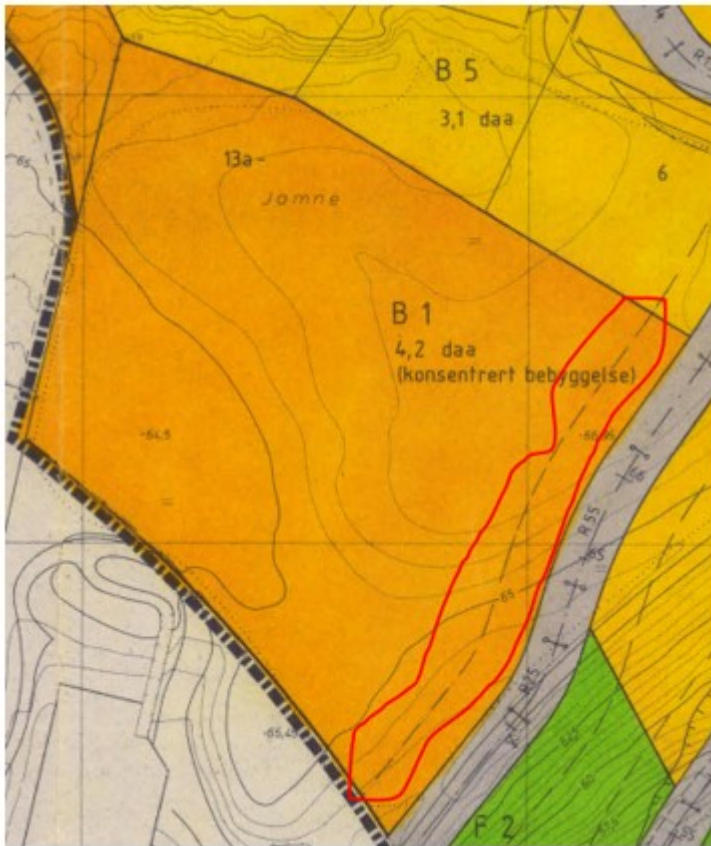
- a) Før bygningsrådet kan handsame byggjemeldingar i område B1 må det utarbeidast ein kotert detaljplan som viser plassering av bygningar (bustader/garasjer/boder) avkøyrslar, parkeringsplassar, gangareal, grøntareal/evt. leikeplasser, tørkestativ, søppelspann/søppelboder m.v.

Rekkehus/grupperte bygnader kan byggjast i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillata avvik frå plan- og bygningslova sin §70 vedrørande bygningar sin avstand frå grannegrense og frå annan bygning.

Kommuneplanens arealdel pkt. 2.2 som lyder:

| 2.2. Bustad                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.<br>Pbl. § 11-7. nr. 1. |

Regulert byggjegrænse mot veg i plankart for Jamnegarden:



Veglovas føresegn om avstand til kommunal veg § 29, 2.ledd:

*«byggjegrænsene skal gå i ein avstand på 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg.»*

Regulert føremål «anna veggrunn» i Reguleringsplankart for Vaksdal del Vest:



Krav til lydisolasjon TEK17 § 13-6:

### § 13-6. Lyd og vibrasjoner

(1) Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. 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 Lydklasser for ulike bygningstyper.

Tiltaka i denne saka vil vere i strid med ovannemnde, og krev dispensasjon. For at det skal kunne gis dispensasjon må vilkåra i pbl § 19-2 vere oppfylt.

Desse er:

1. At omsynet bak føresegna/formålet ikkje vert vesentleg sett til side, og
2. At fordelane er større enn ulempene etter ein samla vurdering.

### Vurdering og konsekvensar

Dei nye omsorgsbustadene er avhengig av fleire dispensasjonar. Desse er nærmare omtala i dispensasjonssøknaden som er vedlagt. Hovudgrunnen til at bustadene er avhengig av dispensasjon er at dei ikkje samsvarar med arealføremålet «bustad». Omsorgsbustadane vil vere sjølvstendige bustadeiningar, men med forsterka tryggleik i form av tilgang på døgnbemanning. Omsorgsbustadane vil i så måte ha eit institusjonspreg, og bustadene kan ikkje kjøpast eller leigast, men skal tildelast ut i frå behov.

Eigedomen er sett av til arealføremålet «bustad» i både gjeldande reguleringsplan og i gjeldande arealdel til kommuneplanen. Dispensasjonen vil såleis ha eit midlertidig element, ettersom

eigedomen vil verte avsett til offentleg føremål ved neste rullering av kommuneplanen.

Når det gjeld regulert byggjegrænse mot veg, vil ein mindre del av nybygget krysse byggjegrænsa med ca 0,8 meter. Dagens situasjon er at eksisterande bebyggelse er meir i strid med byggjegrænsa enn nybygget, og ein argumenterer med at situasjonen såleis vert betre enn utgangspunktet.

For nybyggets fasade mot nord-nordaust, er det ikkje regulert byggjegrænse mot kommunal veg, og det vil difor være veglovas føresegnar som gjeld. Veglova fastset byggjegrænse mot kommunal veg på 15 meter til vegmidt. Når arealet er regulert er det Vaksdal kommune sjølve som er vegmynde. Både tilbygg til eksisterande sjukeheim og nybygget vil vere avhengig av dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg. Nybygget får ein minste avstand til senterlinje kommunal veg på 7,9 meter. Situasjonen i området i dag er at eksisterande bustader ligg vesentleg nærmare vegen enn nybygget. Når det gjelder tilbygget til sjukeheimen vil minste avstand vere 4,9 meter.

I gjeldande reguleringsplan for Vaksdal er det regulert inn ein gang-/sykkelsti «gjennom» eigedomen som Vaksdal sjukeheim er etablert på. Når ein søker om å byggje sjukeheimen saman med dei nye omsorgsbustadene, vil ein måtte leggje om denne vegen, slik at den ikkje lenger kan krysse over eigedomen slik den er regulert. Det vil verte oppretthaldt ein gangforbindelse, men denne skal leggjast rundt nybygget og langs dei kommunale vegane rundt bygget. I tillegg er det ynskje om å opne opp for ei løysing der ein kan gå igjennom det nye bygget, via vinterhagen og såleis vil ein i stor grad også vidareføre dagens gangvegløysing.

Det er også søkt om dispensasjon frå eit av krava i TEK 17, krav til lydisolasjon til opphaldsrom i bustad. Kravet let seg vanskeleg kombinere med øvre tekniske krav til dømes til krav om trinnfri terskel.

Ein syner til dispensasjonssøknaden og utgreiingar i sin heilheit.

Kommunedirektøren vurderer at dei omsøkte dispensasjonar er naudsynte for å kunne realisere kommunens målsetning om å få etablert kvalitetsmessig gode omsorgsbustader for kommunens innbyggjarar. Eigedomen som nyttast til dette er nytta til omsorgsbustader også i dag, men i eit anna format som er foreinleg med bustadføremålet i plan. Eigedomen er eigna for føremålet og nærheit til sjukeheimen er ein føresetnad for å oppnå den ønska synergien mellom sjukeheimen og omsorg + bustadene. Med vilkår om at kommunen ved neste rullering av kommuneplanen skal søka å endre arealføremålet for eigedomen til offentleg føremål, og med bakgrunn i at areala vert nytta til omsorgsbustader også i dag og at ein såleis ikkje endrar bruken av arealet vesentleg, meiner kommunedirektøren at føremålet bak arealføremålet ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt. Fordelane med dispensasjon er at ein får utnytta synergien med sjukeheimen og samlokalisera sjukeheim og nye moderne omsorgsbustader med nytt og naudsynt konsept.

Når det gjeld avstand til kommunal veg og konflikt med både regulert byggjegrænse og avstandskravet i veglova, er omsyna bak desse føresegnene at det vert sett av tilstrekkeleg areal til evt. vegutviding, at det er tilstrekkeleg areal til vedlikehald og snørydding og at ein skjermar busetnader og andre føremål mot forureining og støy. Området er eit etablert bustadområde med avgrensa trafikk i tråd med dette. Vegen er ikkje planlagt utvida, og avstanden tek i vare behovet for snørydding og vedlikehald. Kommunedirektøren vurderer at ein ikkje treng avstand på 15 meter for å skjerme mot forureining og støy i dette tilfellet fordi det er svært avgrensa trafikk i området. Den nye bebyggelsen kjem ikkje ytterlegare i strid med føresegnene enn eksisterande bebyggelse, men vil tvert om gje ein meir oversiktleg fasade ut mot veg. Omsyna bak føresegnene vert ikkje vesentleg

sett til side. Fordelane med dispensasjon er at ein får utnytta tomte så langt som det er forsvarleg, og utan at det går ut over omsyna vedkommande vegen. Dagens situasjon er at bebyggelsen ligg nærare vegen enn ny bebyggelse vil gjere, og ny bebyggelse er utforma med ein meir einsformig fasade mot kommunal veg, noko som gjer situasjonen i vegen meir oversiktleg.

Den regulerte gangstien, dagens gangsti, vil verte teke i vare ved at man legg om traseen rundt nybygget. I tillegg har tiltaket planlagt ein vinterhage, kor kommunen ønskjer å opne opp og invitere lokalsamfunnet og bygdefolket inn. Det vil verte etablert ei løysing med moglegheit til å gå igjennom bygget via vinterhagen, slik at ein opprettheld ein gangforbindelse også her. Når ein i tiltaket planlegg ein delvis omlegging, og delvis oppretthald dagens gangforbindelse kan Kommunedirektøren ikkje sjå at omsynet bak regulert gangforbindelse vert vesentleg sett til side.

Fordelane er som over, at ein får etablert eit samanbygd omsorgstilbod som vil tene samfunnets beste.

Når det gjeld kravet til lydisolasjon er omsyna å sikre gode bustad- og opphaldskvalitetar. For å løyse dette kravet vert det mellom anna stilt krav til dører med ein viss lyddempande oppbygging. Desse er ofte svært tunge, og kan vere vanskelege for eldre å handtere. Omsorgsbustadane kan også vurderast å falle innunder definisjonen på «helsebygning» som har andre funksjonskrav basert på brukare og personell. Kommunedirektøren syner til at dei same omsyna som gjer seg gjeldande i at ein har andre funksjonskrav for helsehus, også vil gjere seg gjeldande her, all den tid brukargruppa vil vere samanfalle. Kommunedirektøren syner til dispensasjonssøknaden i sin heilheit vedkommande spesifikasjonar, og har vurdert at omsyna bak kravet ikkje vert vesentleg sett til side i denne saka.

I tillegg ligg areala innanfor omsynssone «krav om felles planlegging» i kommuneplanen. Statsforvaltaren har peika på at ein også må vurdere om omsyna bak plankravet vert vesentleg sett til side. I denne saka vurderer kommunedirektøren det slik at bruken av areala ikkje endrar seg vesentleg frå dagens bruk. Det er omsorgsbustader på eigedomen i dag, og det skal vere omsorgsbustader på eigedomen i fortsettinga. Området kor sjukeheimen er plassert er allereie sett av til offentleg føremål, og området for omsorgsbustadene vil verte sett av til same føremål ved neste rulling av kommuneplanen. Ettersom bruken og belastninga i området ikkje vert vesentleg endra, og man byggjer i samsvar med regulerte krav til høgde og arealutnytting, kan ikkje kommunedirektøren sjå at det vil vere hensiktsmessig å gjennomføre ein tid- og ressurskrevjande reguleringsplanprosess når dei fleste overordna forhold er avklarte og bruken av arealet ikkje endrar seg vesentleg frå i dag. Dei nabomerknader som er sendt inn i saka gjeld ikkje dispensasjonane, men meir knytt til høgder på vinterhage, tak med meir. Desse forholda vil bli sakshandsama samen med resten av rammesøknaden, men har ikkje stor betydning for dispensasjonsspørsmålet all den tid høgder utforming av tiltaket er i samsvar med gjeldande planar.

Kommunedirektøren meiner omsyna bak føresegnene og planføremåla ikkje vert vesentleg sett til side, og at fordelane er større enn ulempene etter ein samla vurdering, og rår difor til at dispensasjonar vert gjeve på ovannemnde vilkår.