



Referanser:

Dykkar:
Vår: 21/418

Saksbehandlar:

Hilde Avløs Grande

Dato:

18.03.2021

Oversende sak til uttale - søknad om dispensasjon frå arealplanføremål, byggjegrænse mot veg og TEK 17 § 13-6

Vaksdal kommune har til handsaming ein rammesøknad om riving av eksisterande kommunale bustader på Jamnetunet, samt oppføring av nytt omsorgsbygg samanbygd med eksisterande sjukeheim. Omsorgsbygget består av omsorgsbustader, m/vinterhage, dagsenter og støttefunksjoner. I sjukeheimen blir det noko ombygging og eit mindre tilbygg for nytt vaskeri.

Tiltaka er avhengig av følgjande dispensasjonar:

- 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 vegggrunn» - 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

Utgreiing om tiltaket og dispensasjonar:

Dei nye omsorgsbygget er avhengig av fleire dispensasjonar. Desse er nærmare omtala i dispensasjonssøknaden som er vedlagt. Hovudgrunnen til at omsorgsbygget 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 bustadane 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 føresegner som gjeld. Veglova fastset byggjegrænse mot kommunal veg på 15 meter til vegmidte. Når arealet er regulert er det Vaksdal kommune sjølv 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 gjeld 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 det nye omsorgsbygget, vil ein måtte leggje om denne vegen, slik at den ikkje lenger kan krysse over eigedomen slik den er regulert. Det vil verte oppretthalde ein gangforbindelse, men denne skal leggjast rundt nybygget og langs dei kommunale vegane rundt bygget. I tillegg ønskjer ein å opne opp for ei løysing der ein kan gå igjennom omsorgsbygget, via vinterhagen og såleis vil ein i stor grad også vidareføre dagens gangveg/løysing.

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.

Vaksdal kommune sin vurdering av søknaden

Vaksdal kommune sin innleiande vurdering av dispensasjonane er at dei er naudsynte for å få gjennomført eit naudsynt prosjekt i kommunen. Eigedomen er svært egna for føremålet, og nærleik til sjukeheimen er ein føresetnad for å oppnå den ønska synergien mellom sjukeheimen og omsorgsbustadene. Når det gjeld arealplanføremålet vil dispensasjonen vere midlertidig, då Vaksdal kommune ved neste rullering av kommuneplanen vil endre arealføremålet i tråd med utbygginga av omsorgsbygget.

Når det gjeld avstand til kommunal veg vil det nye omsorgsbygget medføre at bebyggelsen på eigedomen får ein einsformig fasade mot kommunal veg, med ein avstand som tek i vare behovet for til dømes snørydding. Dagens situasjon er at ein stor del av bebyggelsen i området ligg nærmare kommunal veg enn veglovas føresegner, samt i strid med regulert byggjegrænse. Den nye bebyggelsen kjem ikkje ytterlegare i strid med plan og lov enn dagens bebyggelse. Tiltaket medfører ikkje negative konsekvensar for friskt i og langs vegen.

Kravet til lydisolasjon til opphaldsrom må ein sjå i samanheng med dei øvre krava som stillast til omsorgsbustader, og det vert andre forhold som vert utslagsgjevande.

Vaksdal kommune sin innleiande vurdering er at dispensasjonane ikkje gjer presedensverknad, og at dei omsyna bak dei relevante føresegnene ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon. Fordelane med dispensasjon er at Vaksdal kommune får realisere eit prosjekt som er viktig for helse- og omsorgstilbodet i kommunen, og ein vil skaffe til vege kvalitetsmessig gode omsorgsbustader og utnytta synergien med sjukeheimen.

Det bes om Dykkar uttale i saka, snarast mogleg, og innan 4 veker.

Med helsing

Hilde Avløs Grande
Byggjesak

Brevet er godkjent elektronisk og har difor ingen underskrift.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon_Vaksdal
brev_Søknad rammetillatelse
A-90-00-11 - Illustrasjoner
Byggesak GBNR 17/313-247 Jamne, 5725 Vaksdal - Søknad om rammeløyve. Oppføring av omsorgsbustader
Kommentarer til nabomerknader
L-10-00-00 - Situasjonsplan
L-20-03-01-Vinterhage
L-40-00-01 - Terrengsnitt
nabovarsel (94)
nabovarsel_kvittering (65)
Omsorgsbygg Vaksdal_Areal
Opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer_-2020
Samtykke_Vaksdal kommune
Situasjonskart
5181-erklaring-om-ansvarsrett
5185-gjennomforingsplan-2020
A-20-01-01 - Plan 1
A-20-02-01 - Plan 2
A-20-03-01 - Plan 3
A-20-04-01 - Takplan
A-40-00-01 - Fasader
A-40-00-01 - Snitt
SvarPaaNabovarsel (7)
SvarPaaNabovarsel (22)
SvarPaaNabovarsel - 2021-02-22T083816.568
SvarPaaNabovarsel - 2021-02-23T114457.525
Kartutsnitt kommuneplan
Føresegner 1982002
Plan 1982002
Føresegner 1988001
Plan 1988001

Kopi til:

Mottakrar:

Statsforvaltaren i Vestland
Vestland fylkeskommune

Njøsavegen 2
Postboks 7900

6863
5020

LEIKANGER
BERGEN