

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

DERES REFERANSE
17/1084-19/988 (Lindås kommune)
Eilin H. Molvik

VÅR REFERANSE
10200098-
Susanne N. Bjelland

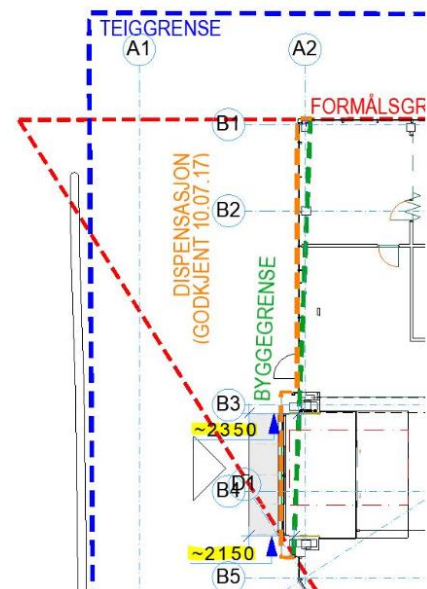
DATO
28.03.2020

ENDRINGS- OG DISPENSASJONSSØKNAD

Det vises til foreliggende rammetillatelse av 10.07.2017, samt tilhørende endringstillatelser for parkeringsanlegg og utforming av nedkjøringsbue av henholdsvis 11.01.19 og 01.07.19.

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.



Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke bli] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

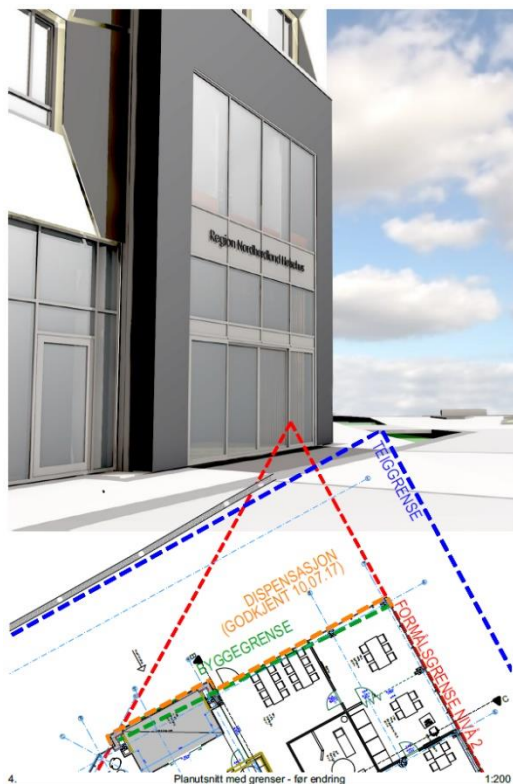
Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår det blant annet at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

I det følgende vil utfyllende argumentasjon vise at vilkårene som nevnt over er oppfylt slik at dispensasjon kan gis.

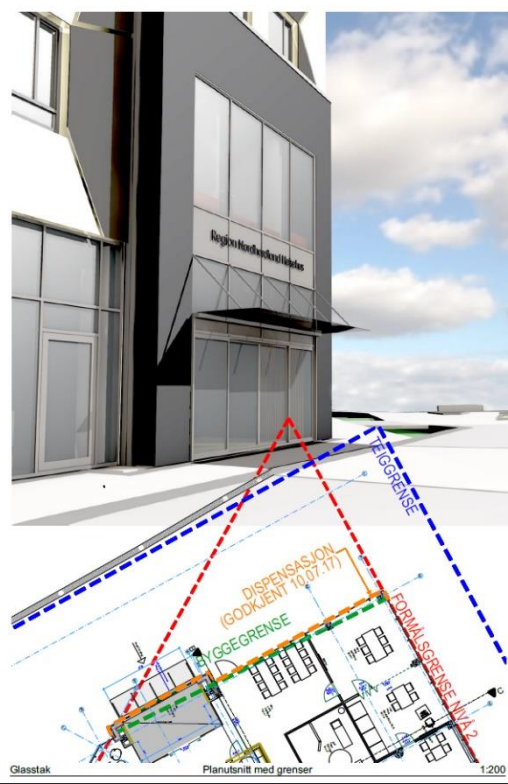
Regulert- og godkjent løsning

Illustrasjonene, bilde 1 og 2 nedenfor, viser fasade og plan for før- og etter situasjon.

Planutsnittet viser regulerte byggegrense (grønn), formålsgrense (rød), samt innvilget dispensasjon/godkjent plassering (orange). Takoverbyggets plassering fordrer altså dispensasjon fra regulerte byggegrense, samt delvis formålsregulering. For sistnevnte forhold, vises det til bildeillustrasjon 3 på neste side.

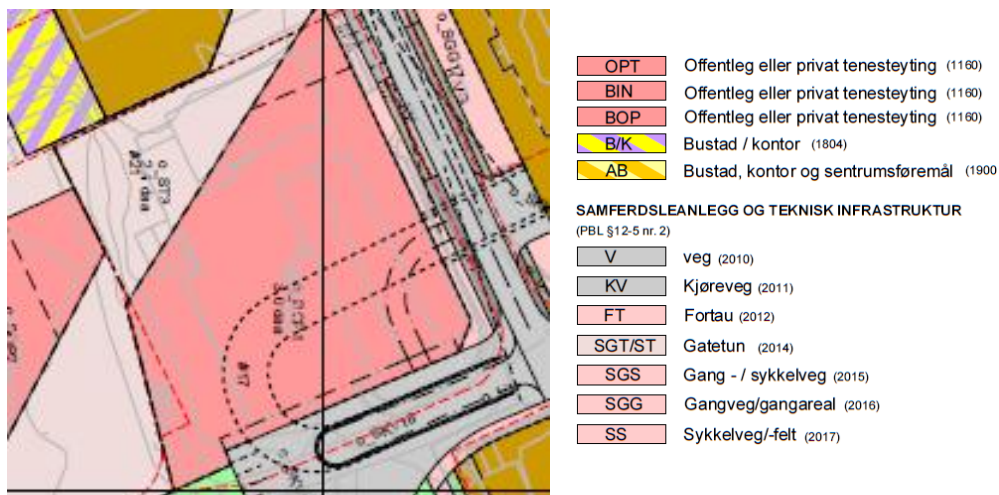


Bilde 1: Godkjente situasjon – fasade og plan



Bilde 2: Omsøkte glasstak – fasade og plan

Som vist på utsnitt fra områdeplanen nedenfor (bilde 3), er omsøkte eiendom regulert til delvis «offentlig eller privat tenesteyting» og delvis «gatetun».



Bilde 3: Utsnitt fra områdeplanen

Sett i sammenheng, viser bildeillustrasjon 2 og 3 at takoverbygget hovedsakelig plasseres på den delen av eiendommen som defineres med byggeformålet «offentlig eller privat tenesteyting». Mens takoverbyggets vestre hjørne plasseres over formålet «gatetun».

Et slikt takoverbygg vurderes å være i tråd med bebyggelsesformålet ettersom det tjener til formål for bygget – tilrettelegger for skjerming av vind og være over byggets hovedinngangsparti.

Det kan argumenteres for og mot hvorvidt omsøkte tiltak også er i tråd med gatetun-formålet. Vi legger likevel til grunn at tiltaket formelt sett krever dispensasjon fra dette formålet, men med en klar argumentasjon for at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak regulerte formål slik det redegjøres nærmere for nedenfor.

Dispensasjonsvurdering

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 gatetunformål 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.

TEGNINGER OG MÅLSATT SITUASJONSPLAN

Se vedlagt målsatt tegningsgrunnlag som viser før- og etter situasjon; plan, snitt og fasade.

REDEGJØRELSE FOR 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.

GJENNOMFØRINGSPLAN

Det er utarbeidet oppdatert gjennomføringsplan v.10 for tiltaket i samsvar med SAK § 5-3. Se vedlagt.

Erklæring om ansvarsrett

Prosjekteringsansvaret faller innunder eksisterende ansvarsrett for arkitektur, erklært av Link Arkitektur AS den 20.04.17.

Hva gjelder utførelse, vil dette erklæres før arbeidene igangsettes, jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

ANNET

Det vises til dialog med ansvarlige saksbehandler, Eilin H. Molvik, hvor det ble redegjort for at prosjektet har behov for en raskest mulig behandling av denne endringssøknaden. Bakgrunnen for dette er at fasadearbeidene pågår – hvorav det er nødvendig med en forholdsvis rask avklaring for hvorvidt det skal tilrettelegges for slike veggfester, eller ikke. Av hensyn til selve bruken av bygget har man heller god tid.

Vi har forståelse for at kommunen har kapasitetsutfordringer, både av hensyn til kommune sammenslåingen og utfordringene koronaviruset medfører i disse dager. Vi tillater oss likevel å be om prioritert saksbehandling så langt det lar seg gjøre.

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det skulle være spørsmål eller behov for avklaringer.

Med hilsen

Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland

Jurist/Rådgiver

Mobil +47 976 276 45

Susanne.Bjelland@sweco.no

Vedlegg 1: Hovedinngang – godkjent rammetillatelse

Vedlegg 2: Plan 01 – godkjent byggegrense – rammetillatelse

Vedlegg 3: Snitt – godkjent rammetillatelse

Vedlegg 4: Fasade vest – godkjent rammetillatelse

Vedlegg 5: Glasstak over hovedinngang – endring

Vedlegg 6: Plan 01 – etter endring – glasstak over hovedinngang

Vedlegg 7: Snitt – etter endring – glasstak over hovedinngang

Vedlegg 8: Fasade vest – etter endring

Vedlegg 9: Gjennomføringsplan v.10