

Plan, bygg og eiendom
Alver kommune

DERES REFERANSE
20/14313 – 20/56639

VÅR REFERANSE
10220798-
Tom Andre Sivertsen

DATO
28.12.2020

Påbygg på parkeringsdekke, gnr. 188 bnr. 763

SØKNAD OM DISPENSASJON

1. Innledning

På vegne av tiltakshaver, Knarvik Senterutvikling AS, søkes det om nødvendig(e) dispensasjon(er) for påbygging og bruksendring av deler av det øverste parkeringsdekket på eiendommen gnr. 188 bnr. 763. Tiltaket gjelder etablering av et livsstil- og treningssenter med fokus på helse, kosthold og trening, og innebærer bruksendring av eksisterende parkeringsformål.

Eiendommen er uregulert, men inngår i områdeplan for Knarvik Sentrum (plan ID 1263-201002), hvor eiendommen er definert som sentrumsformål, BS3.

Tiltaket er ikke omfattet av unntakene for plankrav, og er følgelig betinget av dispensasjon fra kravet om detaljregulering, jf. pkt. 2.1.

Videre følger det av pkt. 4.7.3 at feltene BS3-BS5 kan nyttes til «forretningar, tenesteyting, kontor og bevertning». Etter en naturlig forståelse av ordlyden, vurderes et livsstil- og treningssenter å falle naturlig innunder tjenesteyting. Skulle kommunen derimot være av en annen oppfatning, omsøkes det subsidiært om dispensasjon for arealformål.



Figur 1: Illustrasjon sett fra sørvest

I denne søknaden skal det dokumenteres at vilkårene for dispensasjon fra kravet til detaljregulering oppfylles. Følgelig anmodes det at kommunen, med hjemmel i pbl. § 19-2, innvilger dispensasjon slik som omsøkt.

Før vi går videre i dispensasjonsvurderingen, vil det kort redegjøres for bakgrunnen og behovet for omsøkte tiltak.

2. Nærmere om tiltaket og det grunnleggende behovet

Et livstil- og treningssenter er utelukkende ett positivt tilbud for kommunen og dens innbyggere.

EG ER AS har en visjon om å spre et budskap til Nordhordland om viktigheten av å ivareta en god helse gjennom hele livet. I den forbindelse ønsker foretaket å drive et livstilsenter med fokus på helhet gjennom et variert tilbud bestående av; gruppetrening, coaching, matkurs, yoga, treningsveiledning, styrketrening, personlig oppfølging, kostholdsveiledning, lydhealing, meditasjon, workshops og forebyggende helsefremmende arbeid.

Tiltakets misjon er følgelig å skape en plattform hvor kunnskap og inspirasjon formidles innen helse og trening for å hjelpe mennesker til å ta tak i livsstilen sin basert på en helhetlig tilnærming.



God helse er utvilsomt viktig, og er ingen ny vitenskap eller kunnskap. Dagens travle hverdag med et stadig økt fokus – særlig med påvirkning fra media – på utseende, alt man skal prestere, mestre og oppnå er imidlertid yte faktorer som i større grad enn før synes å påvirke mennesker, både barn, unge og eldre. Samlet sett, taler dette klart i retning av et økende behov for en slik arena med varierte tilbud og tjenester som et livstil- og treningssenter kan tilby for pleie- og styrking av både fysisk og psykisk helse.

Sett hen til kommunedelplanen for helse, sosial og omsorg 2017-27, er tilrettelegging for et slikt tilbud for innbyggerne også i samsvar med kommunens overordnede mål – som for eksempel;

- Legge til rette for at den enkelte skal ta sunne valg og ansvar for egen helse
- Gi råd og veiledning
- Fremme aktivitet, deltakelse og mestring gjennom livsløpet
- Vektlegging av aktivitet og sosiale behov

Det er også relevant å se hen til Folkehelseloven som peker på fem viktige prinsipper:

- *Medvirkning*
- *Bærekraft*
- *Helse i alt vi gjør*
- *Føre var-prinsippet*
- *Utjevning av sosiale ulikheter i helse*

EG ER sitt fokus og målsetninger synes å favne godt om disse prinsippene ved sin;

- Tilstedeværelse som gis gjennom å bemanne senteret i åpningstiden (medvirkning).
- Bruk av økologiske matvarer- "økologisk" treningsutstyr (matter-resirkulerte plast for eksempel bumpers mm) som en del av en helhetlig tilnærming til egen drift. Dette gjør EG ER bærekraftig.
- Fokus på en bred tilnærming for ivaretagelse av egen helse – man kan ikke bare spise sunt, men må ha fokus på balansert trening, stress reduserende tiltak, sosiale relasjoner, økologisk og kortreist næring. Dette bidrar til å ta en tilbake til naturen som gir oss helse i alt vi gjør.
- Holdning til å leve som at «ord og handling er ett». Føre var-prinsippet vil dermed slå inn med hensyn til forebygging av sykdom.
- Målsetning å gi alle medlemmer samme medlemspris som gir tilgang til hele senteret, som igjen gir likhet og bidrar til en utjevning av sosiale ulikheter i helse.

I tillegg nevnes at kjennskap til kommunens høye forekomst av hjerte- og karsykdommer og at flere enn snittet av innbyggerne i landet blir behandlet for diabetes, type 2 – som kan påvirkes av eget levesett.

Ved å følge EG ER sine hovedpilarer og verdier for egen drift (medvirkning, bærekraft, helse i alt vi gjør, føre var-prinsippet og at alle får mulighet til å være med) vil dette være et forebyggende tiltak som kan hjelpe og bidra/avlaste kommunen med de store utfordringene innen hjerte- og karsykdommer, og ikke minst, behandling og forebygging av diabetes 2.

EG ER skal være ett lavterskel tilbud til lokalsamfunnet. Dette gjøres ved å tilby samme lave pris til alle, sunn mat som kan kjøpes og spises på stedet, så vel inspirere til å lage sunn mat hjemme. Det vil bli tilrettelagt med treningstimer og veiledning for alle med eventuell nødvendig tilpasning for ulike aldersgrupper.

Stil/uttrykk/helhet



Kafeen



Figur 3 & 4: Illustrasjonsbilder som viser at stil og interiør vil gjenspeile EG ER sine verdier.

Vi har ikke kjennskap til at det finnes et slikt tilbud i kommunen, og det er heller ikke stort utvalg med hensyn til valg av treningssenter; ett i Knarvik og ett på Frekhaug. Økt konkurranse er også fordelaktig for innbyggerne, og taler i favør av tillatelse for etablering av et slikt livsstil- og treningssenter.

Oppsummert, mener vi at det er et reelt behov for et slikt tiltak som samsvarer med kommunens sitt overordnede ansvar og mål innenfor helse.

3. 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 blir] 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 blant annet at; «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

4. Dispensasjonsvurdering – Plankrav

Vurdering av hensynenes tilsidesettelse

Plankravet skal ivareta hensynet til en planmessig utbygging av områder, og skal ivareta behov for utbygging av infrastruktur og andre overordnede forhold som må ivaretas i områder som skal bygges ut. Det skal ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

I dette tilfellet er omsøkte eiendom bebygget – tiltaket vil ikke gi et utvidet fotavtrykk på eiendommen og infrastruktur – både vei, vann og avløp er opparbeidet og tilstrekkelig sikret/dimensjonert for å tåle en slik påbygging/bruksendring. Tiltaket vurderes verken å komme i konflikt med andre overordnede forhold som må ivaretas for utbygging, eller vanskeliggjøre fremtidig utbygging.

Disse forholdene taler i retning av at det er uproblematisk å ta stilling til byggesaken uten en planprosess – De nødvendige forholdene kan fullt ut behandles og vurderes i henhold til dispensasjonssøknad.

Alle overordnede forhold vurderes å være avklart, og det er vanskelig å se at hensynet bak plankravet blir «vesentlig tilsidesatt» ved at det gis dispensasjon slik som omsøkt.

Fordel- og ulempeavveining

Hva gjelder fordels- og ulempevurderingen, kan vi ikke se nevneverdige ulemper. Det kan likevel nevnes at tiltaket medfører tap av noen parkeringsplasser på øverste plan. Dette vurderes imidlertid ikke som en reell ulempe, ettersom parkeringsdekningen fortsatt vil være god.

Det legges derimot til grunn at en reduksjon av parkeringsplasser på taket/øverste parkeringsdekket er positivt av hensyn til miljøperspektivet. Videre at en slik reduksjon indirekte faktisk er i tråd med områdeplanens mål om at parkering for sentrumsformål skal ligge under bakken, jf. pkt. 1.8.1.

Utover dette, er fordelene åpenbare;

Tiltaket har et formål som er helsefremmende for kommunens innbyggere, samtidig som det genererer et positivt aktivitetstilbud for innbyggerne i varierte alders grupper. Dette samsvarer også med kommunens overordnede mål innenfor helse og aktivitetstilbud som utvilsomt er behov som ikke er tilstrekkelig dekket via kommunale tjenestetilbud. I forlengelsen av dette, fremstår plasseringen av et slikt tilbud også gunstig i forhold til dets nærhet til Helsehuset – hvor det kan bli muligheter for samarbeidsavtaler mellom kommunale helsetjenester og videre oppfølging via livsstil- og treningssenteret.

Tilføring av nye arbeidsplasser og økt konkurranse (pris/tilbud for brukerne) innenfor helse/treningstilbud er også positive virkninger for både brukerne/innbyggerne så vel som for kommunen med hensyn til bredden av tilbud et slikt senter vil tilføre kommunen i sin helhet.

I lys av overnevnte, mener vi utvilsomt å ha synliggjort at fordelene er «klart større» enn ulempene ved å innvilge dispensasjon slik som omsøkt.

5. Dispensasjonsvurdering – Formål – subsidiært fremsatt

Som innledningsvis nevnt, følger det av områdeplanens pkt. 4.7.3 at feltene BS3-BS5 kan nyttes til «forretningar, tenesteyting, kontor og bevertning». Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden, vurderes et livsstil- og treningssenter å falle naturlig innunder tjenesteyting. Skulle kommunen derimot være av en annen oppfatning, omsøkes det subsidiært om dispensasjon for arealformål.

Vurdering av hensynenes tilsidesettelse – sentrumsaktuelt formål

Hensynet bak bestemmelsen i pkt. 4.7.3 er å sikre passende formål innenfor denne sentrumssonen. Et livsstil- og treningssenter har et kundeintensivt formål som ikke synes å gå på bekostning av og/eller tilsidesette øvrige mulige sentrumsformål. Følgelig legges det til grunn at hensynet bak reguleringsbestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Fordels- og ulempeavveining

Vi kan ikke se nevneverdige ulemper ved omsøkte tiltak. For nærmere redegjørelse av fordeler henvises det til vurderingen knyttet til plankrav under pkt. 4.

6. Avslutning

Gjennomgangen over har behandlet de reelle konsekvensene av en dispensasjonsinnvilgelse. Vi mener å ha tydeliggjort at de to kumulative vilkårene for dispensasjon slik de fremkommer i pbl. § 19-2 er innfridd, og at kommunen derfor kan innvilge slik.

Vi ber om at kommunen innvilger dispensasjonen som omsøkt.

Med hilsen
Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland
Jurist/Rådgiver
Mobil +47 976 276 45
Susanne.Bjelland@sweco.no