

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
018/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/34	19/3059

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - Søknad om dispensasjon og løyve til riving av eksisterande og oppføring av nye omsorgsbustader

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon journalført motteke 04.01.2019, har Radøy kommune, representert ved ansvarleg søkjar OG Arkitekter AS, søkt om rammeløyve til riving av eksisterande omsorgsbustader (4 bueiningar) og oppføring av nybygg med 5 bueiningar (omsorgsbustader). Nybygget skal førast opp på same "fotavtrykk" som eksisterande bygg.

Perspektivteikning vedlagt søknaden:



⤵ Perspektiv fra nord-øst

Søknaden blei sist supplert 25.03.2019 gjennom innsending av utomhusplan og informasjon om tilhøve knytt til branntryggleik. Det blir vist til innsendt dokumentasjon i sin heilskap. I følgjeskriv til søknaden er tiltaket skildra slik [utdrag]:

«Nybygget skal inneholde 5 omsorgsleiligheter og et vaktrom. Bygget får litt lavere høyde enn eksisterende, og grøntområder og trær på tomten blir beholdt som i dag. I tillegg blir det et grøntareal i sør med skjermete uteområder for beboerne. Det blir ikke tilkomst med bil på

denne siden. Det vil bli 6 parkeringsplasser (inkl. 1 HC-parkeringsplass.) og tilkomst fra kommunal vei blir som i dag med adkomster i nord og i øst. Nybygget vil få pulttak med et moderne uttrykk, men vil ha klare referanser til tradisjonelle byggetradisjoner i området. Vedlikeholdsfri stående trekledning vil bli valgt i fasadene.

[...]

Nybygget vil bli utformet slik at det tilfredsstillere kravene til universell utforming. Det vil være handicap-parkering og tilkomst til inngangene på nord og øst-siden via ramper. Leilighetene vil få bad med dusj og plass for vaskemaskin med integrert tørketrommel. Soverommet har enkelt seng og 1 meter garderobeskap, og skyvedørsløsning til badet. Franske balkonger gjør lufting enkelt og gir nærhet til utearealet. Stuen og kjøkkenet har stor takhøyde og gode vindusåpninger som gir lys og luft til rommene. Kjøkkeninnredningen har plass for snusirkel, og det er rom for gjester rundt spisebordet. I stuen er det sofakrok med mulighet for TV på vegg, og doble glassdører ut til utearealene».

Dispensasjonane i saka er grunngitt i skriv datert 22.03.2019, sjå vedlegg til saksframstillinga.

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Radøy Eldreråd og kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne, samt Statens vegvesen. Tilbakemeldingane har vore vurdert gjennom saksbehandlinga og prosjektet tilpassa desse.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan for Manger sentrum skuleområde, arealplanid 12601976000100. Arealformålet er bustad. Gjeldande reguleringsføresegner er frå 1970. Desse føresegna er supplert og tolka i samsvar med kommunedelplanen for Manger (KDM), som er overordna arealplan for eigedomen. Det går fram av Kommunedelplan for Manger punkt 3 at føresegna i DM går føre føresegner i gjeldande reguleringsplanar ved motstrid.

Det er søkt om følgjande dispensasjonar i saka:

- Reguleringsplanens føresegn § 5 – vertikalt delte to-mannsbustader
- Reguleringsplanens føresegn § 29 – plassering av bygg
- Reguleringsplanens føresegn § 30 – møneretning/takvinkel
- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 2.6 – utnyttingsgrad 25 % BYA
- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 5 – minimum 50 m² privat uteareal
- Plan- og bygningsloven § 29-4 – avstandskrav til nabogrense

I tillegg er det søkt om løyve etter veglova § 29 – avstandskrav til kommunal veg under 15 meter. Minsteavstanden til vegmidte er 6,9 meter. Vegstyresmakta har gitt dispensasjon frå avstandskrav frå veg i sak 19/619, vedtak datert 22.03.2019.

Dispensasjon – Grunngjeving, vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene.

I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*». Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Dei ulike dispensasjonane er grunngitt av tiltakshavar i skriv datert 22.03.2019. Tiltakshavar meiner at dispensasjonane ikkje kjem i konflikt med føresegna bak gjeldande arealplan og at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Konkret er den einskilde dispensasjon grunngitt slik:

- Reguleringsplanens føresegn § 5 – vertikalt delte to-mannsbustader (bygningstype)

«Radøy kommune v/ kommunalsjef for Helse og Omsorg ønsker å benytte «fotavtrykket» til eksisterende bygg på tomten til et nybygg, for å tilfredsstillе dagens presserende behov for omsorgsboliger i kommunen. Et nybygg vil gi 5 leiligheter pluss et vaktrom, og vil tilfredsstillе krav til universell utforming og TEK17, samt Husbankens krav. Huset har kun 1 etasje og fremstår som småhus.»

- Reguleringsplanens føresegn § 29 – plassering av bygg

«Som nevnt ovenfor. Dagens bygg er ikke bygget iht. gjeldende reguleringsbestemmelse, da det er plassert utenfor byggegrense. Det er et ønske om at bygget skal plasseres som i dag med tilsvarende infrastruktur og vi ber med dette om dispensasjon fra plan.»

- Reguleringsplanens føresegn § 30 – møneretning/takvinkel

«Nybygget har pulttak med lik takvinkel (10 gr.) på alle sider, men avviker fra reguleringsplanen ved at takene er oppdelt samt at takhøyden og retningen på takvinkelen varierer. Dette er gjort for å skape en arkitektur som har et moderne uttrykk, samtidig som den forholder seg til tradisjonell estetikk og byggeskikk. Det søkes derfor om dispensasjon på dette punktet.»

- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 2.6 – utnyttingsgrad 25 % BYA

«Som i punkt §5. Nybygget har TU 40% BYA og er høyere enn krav om TU 25% BYA. Eksisterende bygg har høyere utnyttelsesgrad enn krav og det er ønske om å bygge med tilsvarende fotavtrykk og med 6 parkeringsplasser som medregnes i utnyttelsen. Det søkes derfor om dispensasjon på dette punktet.»

- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 5 – minimum 50 m² privat uteareal

«Slik bygget er plassert på tomten i dag, er det plass til 20 m² opparbeidet uteplass med direkte tilkomst fra stuen og ut i hagen. Plassen er universelt utformet og sør/sørvest vendt slik at det vil være sol og lys her. Mellom uteplassene er det tenkt en levegg i «skigard»-stil for å tilfredsstillе ønsket om et mer skjermet uteareal.»

- Plan- og bygningsloven § 29-4 – avstandskrav til nabogrense

«Som i punkt § 5. Nybygget vil komme nærmere nabogrense enn 4 meter i nord som i dag, og

det må således søkes om dispensasjon.»

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden vurderer rådmannen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Ved avgjerda blir det lagt vekt på at omsøkt tiltak gjeld oppføring av nytt bygg med same storleik og plassering som eksisterande bygg. Omsøkt tiltak inneber ikkje nokon vesentleg endring av arealbruk eller bruksintensitet samanlikna med situasjonen i dag. Tiltaket inneber ein klar teknisk og estetisk forbetring av bygningsmassen, og eit betre tilbod til brukarane. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å stille krav om ny reguleringsplan. Dispensasjonane er ein føresetnad for rask gjennomføring av prosjektet.

Når det gjeld avstand til nabogrense, vil det vere tiltakshavar sitt ansvar å ivareta brannsikring i samsvar med krav i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Plassering og utforming av tiltaket:

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på utomhusplan datert 25.03.2019 og fasade-, snitt- og planteikningar motteke 04.01.2019.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal:

Tiltaket blir godkjent i samsvar med opplysningar gitt i søknaden med vedlegg. Gjennom dispensasjonsvedtaket er desse tilhøva avklart.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan,. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Vegtilkomst og avstand til kommunal veg:

I medhald av vegloven §§ 29 og 30, tredje ledd, gir kommunen løyve til plassering av bygget som omsøkt.

Tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett:

Eigedomen er tilkoplta kommunalt vassforsyningsanlegg og har godkjent utslepp. Tiltaket inneber ikkje endringar av desse tilhøva.

Arbeidstilsynet:

Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast løyve frå Arbeidstilsynet, jf pbl § 21-5.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med

klagerett.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 12-4 og 11-6, dispensasjon frå gjeldande arealplanar for oppføring av nye omsorgsbustader på gbnr 45/1/111 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 04.01.2019, supplert 22.03.2019. Vedtaket omfattar alle naudsynte dispensasjonar for gjennomføring av tiltaket slik det er skildra gjennom saksutgreiing og vurdering ovanfor. Grunngevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, rammeløyve til riving av eksisterande bygg og oppføring av nye omsorgsbustader på gbnr 45/1/111 i samsvar med søknad om løyve til tiltak journalført motteke 04.01.2019, supplert sist 25.03.2019.

Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast løyve frå Arbeidstilsynet.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.»

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 018/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet uttrykte glede over at dei gamle trygdebustadane blir rivne og at det skal byggast fem nye omsorgsbustader på same tomten.

Fleire representantar peika på at nybygget, som omfattar fem leiligheiter og vaktrom, har fått eit moderne uttrykk. Dag Sætre (SP) meiner arkitekturen ikkje passar inn i den tradisjonelle byggeskikken. Han meiner det kan vera ein god ide å presentera førsteutkast til nye kommunale bygg for politikarane, slik at dei kan få gitt sine signal før prosessen er kome for langt.

Rådmann Jarle Landås peika på at takutforminga gjer utforminga av bygget litt utradisjonelt, noko som er gjort for at bygningsmassen ikkje skal bli for stor og dominerande.

Rådmannen sa at leilegheitene skal byggast i løpet av året.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 12-4 og 11-6, dispensasjon frå gjeldande arealplanar for oppføring av nye omsorgsbustader på gbnr 45/1/111 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 04.01.2019, supplert 22.03.2019. Vedtaket omfattar alle naudsynte dispensasjonar for gjennomføring av tiltaket slik det er skildra gjennom

saksutgreiing og vurdering ovanfor. Grunngevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, rammeløyve til riving av eksisterande bygg og oppføring av nye omsorgsbustader på gbnr 45/1/111 i samsvar med søknad om løyve til tiltak journalført motteke 04.01.2019, supplert sist 25.03.2019.

Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast løyve frå Arbeidstilsynet.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/1/11 Manger - riving og nybygg - Søknad om rammeløyve

A-1 Søknad om tiltak med sign

B-1 Dispensasjon

C-1 Komplette nabovarsel

D-1 Situasjonsplan

D-2 Eksisterande situasjonsplan

E-1 Plan 1- etasje

E-2 Snitt A-A, B-B

E3-4 fasader

E5-6 Perspektiv

E-7 Eksisterende Plan 1

F-1 Følgeskriv

G-1 Gjennomføringsplan-1

G-2 Erklæring om ansvarsrett

I-1 Førehandskonferanse

Q-1 Bilder eksisterende bygg

Byggesak Gbnr 45/1/11 Manger - riving og nybygg - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - ingen merknad til nabovarsling

Manger pg - Nabovarsel - Tiltak på gnr 45 bnr 1 fnr 111 - Nybygg Hus på råtomt - Riving av

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - tilleggskomplett søknad Prestmarkvegen 3a-5b

Universell utforming og utomhusareal

Søknad til vegsjefen

A2-001-1 - Situasjonsplan ny revidert

A2-001-2 - Snuplass på eigen grunn

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - uttale

19_38404-2Uttale - Rivning og nybygg - Omsorgsbustader - gnr. 45 bnr. 1 - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - Tilleggskomplett søknad

A2-001-3-Utomhusplan

B-1 Dispensasjon (2)

A2-504 - Perspektiv fra sør-vest

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - Prestmarkvegen 3-5 - Tilleggsdokumentasjon

A2-001-3-Utomhusplan