

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/744	18/7962

Byggesak Gbnr 45/188 Manger - bruksendring til barnehage (Solhall), ombygging, fasadeendring og opparbeiding av uteareal - Dispensasjon, rammeløyve og unntak frå teknisk forskrift

Saksopplysingar: **Heimelshavar**

Tiltakshavar, Radøy kommune, er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om bruksendring frå pleieheim til barnehage, fasadeendring og ombygging av eksisterande bygg.

Bruksendringa til barnehage inneber at den delen av bygget som skal nyttas til barnehage må byggast om. Byggjearbeida vil innebere blant anna større vindauge/karnappa for å sikre tilstrekkelig lysinnslipp, etablering av lydskille, brannsikring, etablering av nye rømmingsvegar, nytt ventilasjonsanlegg, opparbeiding av leikeareal, samt at krav til parkering og tilgjenge vert oppfylt.

Det skal også opparbeidast uteareal med gangvegar, bod, trapp, amfi og leikehus.

Dispensasjon

- Reguleringsplan for Manger Sentrum – arealføremål «offentleg føremål pleieheim».
- Reguleringsplan for Manger Sentrum – byggjegrænse mot fylkesveg og kommunalveg
- Kommunedelplan for Manger Sentrum – byggjegrænse mot vassdrag.

Grunngjeving

Bygget, Manger DPS, blei etablert som pleieheim i ca. 1980. Eigedomen har frem til nylig vore eigd av Helse Bergen. Når kommunen nå har overteke eigedomen er det ynskeleg å etablere permanent barnehage i bygget.

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.03.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Hesthaugen, planid.

12601983000100, er definert som område for «offentleg føremål pleieheim/helsesenter». Eigedomen inngår også i reguleringsplan for Manger Sentrum, planid. 12602007000800, reguleringsplan for Radøy Auto, planid 12601989000200 og Kommunedelplan for Manger sentrum, planid. 12602007000700.



Utsnitt frå reguleringsplan for Hesthaugen

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er sendt på uttale til Statens vegvesen og Representant for born og unges interesser den 26.04.2018. Representant for born og unges interesser har ikkje kome med uttale innan fristen.

Statens vegvesen har kome med uttale datert 15.05.18. Følgjande kjem fram av uttalen:

Situasjonskartet syner at det berre er mindre tiltak som er innanfor byggjegrensa og at alle tiltak er plassert nord for vassdraget. Det er ikkje planlagt nye bygg innanfor byggjegrensa. Statens vegvesen har ikkje merknader til ein dispensasjon slik søknaden ligg føre.

Veganlegget er bygd ut etter ein eldre reguleringsplan. Barnehagen får tilkomst om kommunal veg. Vi rår til at tilhøvet til transportnettlet vert vurdert i den vidare prosessen, og at det vert utarbeidd ei enkel trafikkanalyse som vurderer trafikkforholda på staden. Større barnehagar får særleg trafikktopp rundt henting og bringing, og veganlegget med tilhøyrande løysing for parkering og hente / bringesone må vere tilpassa dette. Ein bør og vurdere tilkomsten for mjuke trafikantar.

Utomhusarealet ligg på grensa til gul støysone jf. våre støyvarslingskart. Vi ber kommunen om å vurdere behovet for ei støyfagleg utgreiing som kan seie noko om for skjerming av støy, jamfør retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 16.03.2018.

Vatn og avløp (VA)

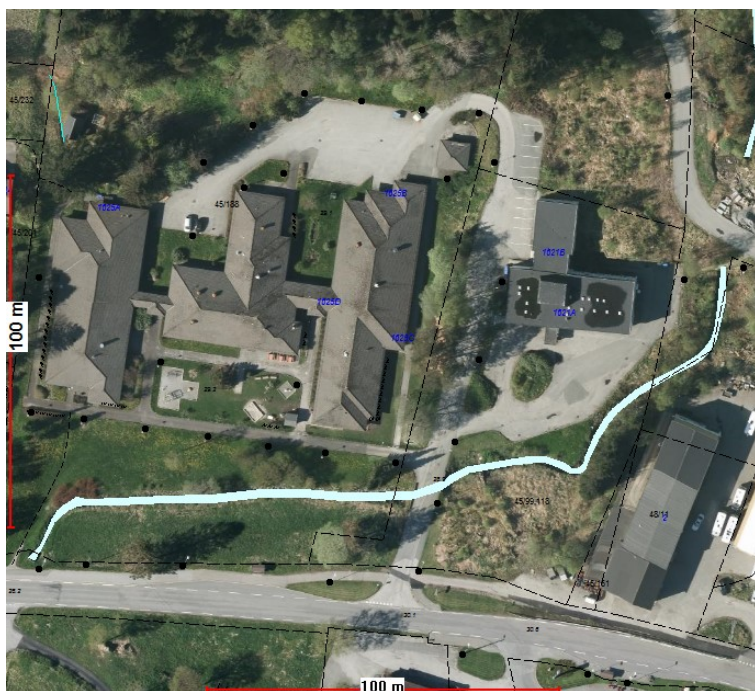
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg i vedtak datert 04.04.1986.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Barnehagen har avkjørsle til kommunal veg og vidare til fylkesveg. Den kommunale vegen er ikkje regulert og det må søkjast kommunal vegstyresmakt om avkjørsleløyve etter veglova.



Ortofoto 2015

Avkjørsle til fylkesveg følger av reguleringsplan for Manger sentrum og reguleringsplan for Radøy auto.



Utsnitt av reguleringsplan for Manger sentrum, Radøy auto og Hesthaugen

Statens vegvesen har i sin uttale vist til at «Veganlegget er bygd ut etter ein eldre reguleringsplan. Barnehagen får tilkomst om kommunal veg. Vi rår til at tilhøvet til transportnettverket vert vurdert i den vidare prosessen, og at det vert utarbeidd ei enkel trafikkanalyse som vurderer trafikkforholda på staden. Større barnehagar får særleg trafikktopp rundt henting og bringing, og veganlegget med tilhøyrande løysing for parkering og hente / bringesone må vere tilpassa dette. Ein bør og vurdere tilkomsten for mjuke trafikantar.»

Det er fortau langs den kommunale vegen frå kryss mot fylkesveg.

Lovgrunnlag

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan eller kommunedelplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn

loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngeve, jf. pbl § 19-1.

Tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at ikkje alle tekniske krav til energi vil bli innfridd ved bruksendringa.

Det følgjer av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje løyve til «*bruksendring/ombygging (...) når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.*»

Omsynet bak føresegna er at bygningar skal kunne nyttas framfor å forfalle. Det følgjer av Ot. Prp. Nr. 45 (207-2007) at føresegna søkar å sikre ei hensiktsmessig bruk av eksisterande bygg. Kommunen gis derfor moglegheit til å gje løyve sjølv om dei tekniske krava ikkje er oppfylt.

Det er tre kumulative vilkår som må vere innfridd dersom føresegna skal kunne nyttas. Vurderinga beror på eit rettsanvendingskjønn, og denne skal vere objektiv. Dersom alle vilkåra er oppfylt skal kommunen gje løyve til fråvik. Forarbeida til føresegnas femte ledd er sentrale i denne vurderinga, jf. Prp. 91 L (2011-2012).

Etter Prp. 91 L (2011-2012) er føresegne grunngeve som følgjer:

«Reglene i byggeteknisk forskrift er imidlertid for en stor del utformet med tanke på nye byggverk. Det er ikke alltid kravene lar seg tilpasse det eldre bygget på en fornuftig og regningssvarende måte. Denne problemstillingen blir mer og mer aktuell jo eldre byggene blir. Kravene i byggeteknisk forskrift har endret seg betydelig over tid, og for eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de kravene som stilles i dag. Det gjelder ikke minst krav til energieffektivitet, tilgjengelighet, brann, mv. (...) Problemstillingen har blitt ytterligere aktualisert når kravene i byggeteknisk forskrift har blitt mer ambisiøse på en rekke områder. Kravene i teknisk forskrift var tidligere ikke så markert forskjellige fra kravene som gjaldt da byggverket ble oppført som de er i dag. For eksempel innebærer kravene til energieffektivitet som er innført de senere årene at de någjeldende kravene til isolasjon forutsetter langt tykkere vegger og tak enn det som er vanlig i eldre bygg.»

Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet «pleieheim/helsesenter», byggjegrænse mot fylkesveg og kommunalveg og byggjegrænse mot vassdrag.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå og om fordelane er klart større enn ulempene.

Arealføremål «offentleg føremål pleieheim»

Omsyna bak arealføremålet er å sikra at det vert satt av tilstrekkeleg areal knytt til føremålet, samt at

område vert utvikla på ein måte som ivareteke føremålet sine interesser.

Bygget har sidan det vart bygd på 1980-talet og fram til nyleg vore eigd av Helse Bergen. Bygget er bygget som pleieheim (DPS). Eigedomen vart nylig kjøpt av Radøy kommune, og berre delar av bygget er i dag bruk med helseføremål - Radøy interkommunale busenter (RIB). Resten av drifta er avvikla og det er ikkje lenger trong for å nytta eigdommen til helseføremål.

Radøy kommune ynskjer å etablere barnehage i bygget. Berre fløy mot vest er nytta til busenter i dag. Deler av fløy mot øst er nytta til PPT, medan midtre fløy står tom. Heile bygget vil dermed etter endringa fortsatt ha eit offentleg føremål. I reguleringsføresegna er føremålet betegna som "offentlege byggjeområde", det er ikkje eigne føresegna som skal ivareta interessa knyta til pleieheim. Vidare er planen ein eldre plan frå 1983 og behovet er endra sidan den gong utan at reguleringsplanen har vore oppdatert.

Barnehagen vil vere fysisk åtskilt frå RIB med gjerde og tydelege avgrensa uteareal. Saka har vore sendt på uttale til representant for born og unge i kommunen v/ kommunalsjef for helse, Grete Herøy og oppvekst Olaf Hella, det er ikkje motteke merknadar innan fristen. Rådmannen finn at det er viktig å sikre «avstand» mellom pleieheimen og barnehagen på grunn av den store forskjellen i brukargruppa. Det er viktig at barnehagen i størst mogleg grad blir skjerma mot pleieheimen. Dette kan gjørast til dømes med skjermveggar og beplanting med vintergrøne plantar.

På bakgrunn av vurderinga over finn Rådmannen at omsyna bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det ligg samfunnsmessige omsyn bak etablering av barnehage og at det vil vere ei samfunnsøkonomisk fordel om bygget kan nyttas til barnehage framfor at det står tomt og forfalle.

Rådmannen finn at det ikkje ligg føre nemneverdige ulemper ved dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet som omsøkt er oppfylt.

Byggjegrænse mot fylkesveg og kommunalveg

Omsyna bak byggjegrænse mot veg er mellom anna trafikktryggleik, vedlikehald, drift og brøyting. Dette inkluderer også krav til fri sikt og arealbehov ved ein framtidig vegutviding.

Fylkesveg

I denne saka er det berre uteområdene til barnehagen som kjem innafor byggjegrænse langs veg. Vidare er tiltaka plassert på nordsida av vassdraget og vassdraget vil dermed vere eit naturleg skille mellom vegareal og uteområdet til barnehagen. Statens vegvesen som vegstyresmakt uttalar at dei ikkje har merknadar til ein dispensasjon slik den ligg føre.

Omsyna bak byggjegrænse til fylkesveg blir etter Rådmannen si vurdering ikkje satt til sidast ved ein dispensasjon.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at store delar av arealet er naturleg skjerma mot vegen av vassdraget, arealet er dermed er godt eigna som uteareal til

barnehagen og vil ha liten verdi som vegføremål. Det ligg også vesentlege samfunnsmessige omsyn bak etablering av ny barnehage.

Kommunalveg

Delar av uteområdet til barnehagen ligg innafor byggegrensa langs den kommunale vegen. Innafor byggegrensa skal det også etablers port med åtkomst til barnehagen. Rådmannen legg til grunn at porten i hovudsak vil vera for gåande, ettersom parkeringsplassen er plassert på andre sida av bygget.

Det er ikkje fortau på den vestlege sida av vegen mot barnehagen. Når gåande kjem frå Manger sentrum (vest) vil dei måtte krysse den kommunale vegen i avkjørsle mot Fylkesveg, for å gå på fortauet på austsida av den kommunale vegen, for så å krysse vegen igjen for å kome inn porten til barnehagen. Det er ikkje merka fotgjengerovergang noko av stedane. Situasjonsplanen viser illustrasjon av ein gangveg frå fylkesveg og over grøntareal sør for barnehagen. Denne vil kunne dekk noe av gangtrafikken om den vert opparbeidd med universell utforming. Rådmannen finn likevel ikkje at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar er tilstrekkeleg ivaretatt.

Omsynet bak byggegrensa mot veg er som nemnt for i sikre mellom anna trafikktryggleiken og areal til ei eventuell vegutviding. For at trafikktryggleiken skal bli tilfredsstillande bør det etablerast overgangsfelt, eller andre tiltak for å ivareta tryggleiken for gåande frå fylkesvegen til sørsida av barnehagen.

Rådmannen finn at omsyna bak byggegrensa ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon om det vert sett inn avbøtande tiltak for å sikre mjuke trafikantar langs den kommunale vegen frå avkjørsle mot fylkesveg og fram til inngang til barnehagen i sør.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealet ligg tett opp til bygget barnehagen skal etablerast i og fremstår som ein naturleg del av utearealet rundt bygget. Tiltaka som kjem i konflikt med byggegrensa er internvegar og uteareal, og vil vere reversible tiltak om det skulle vere trong for areal til framtidig vegutviding. Slik situasjonen er i dag er det uansett ei smal bru over vassdraget som begrensar tilgjengeleg areal for veg og fortau.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg som omsøkt er oppfylt.

Byggjegrænse mot vassdrag

Omsyna bak byggjegrænse mot vassdrag er sikring av vassdraget, naturmangfald og ålmentas frie ferdsel der.

I denne saka går tiltaka inntil vassdraget. Tiltaka er imidlertid ikkje bygningar, men bare utearealet til barnehagen. Området vil fremstå som eit uteoppghaldsareal og spesielt området som ligg innafor byggegrensa til vassdraget består i hovudsak av grøne areal. Arealet vil vere tilgjengelig for ålmenta utanfor barnehagen si opningstid.

Vassdraget blir fortsatt sikra sjølv om utearealet blir etablert. Opparbeiding av utearealet vil kunne bidra til økt bruk av arealet, spesielt utanfor opningstida når areala er open for ålmenta.

Ein dispensasjon i saka vil etter rådmannen si vurdering ikkje kome vesentleg i konflikt med omsyna

bak byggeforbod mot vassdrag.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealet vert opparbeid som eit grøntområde/naturområde med gode kvalitetar både for brukarane av barnehagen og for ålmenta utanfor barnehagen si opningstid.

Rådmannen finn at det ikkje ligg føre nemneverdige ulemper ved dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrensa mot vassdrag som omsøkt er oppfylt.

Fråvik frå tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at energikrava i teknisk forskrift ikkje vil kunne oppfyllas ved bruksendring av den eksisterande bygningen. Det kan likevel gis løyve til tiltaket dersom vilkåra i pbl § 31-2 er oppfylt.

Vurderinga er om det «ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.»

Ansvarleg søker har i e-post til kommunen den 29.05.2018 gjort rede for at energikrava i størst mogleg grad søkast ivaretatt ved bruksendringen, men med endring på eksisterande bygg vil det ikkje vere mogleg og garantere at energikrava er oppfylt utan og gjere større endringar i bærande konstruksjonar eller rive bygget og starte på nytt. Slik kommunen forstår ansvarleg søker er det dermed snakk om mindre fråvik frå energikrava knytt til varmeisolasjon og tetthet.

Ansvarleg søker skriv at det gjerast følgjande kompensierende tiltak:

Kompenserende tiltak for å forbedre bygget og redusere effekten av fråvik er:

- Ny dampsperring og etterisolering av yttervegger.
- Stort sett nye vinduer og ytterdører
- Varmegjenvinning på ventilasjon
- Det planlegges for vannbåren varme knyttet til energibrønner.

Dersom det måtte ha blitt utført større endringar i bærande konstruksjonar ville dette ha medført så høge kostnader at fortsatt bruk ikkje ville ha vore kostnadssvarande.

Fråvika er berre knytt til energikrava og ikkje krav til sikkerhet. Fråvika er vidare lav og dermed finn kommunen at bruken av bygget vil vere forsvarleg.

Kravet til nødvendighet er naturleg og sjå i samanheng med omsynet bak føresegna og vurderinga er kva som reknast som ein hensiktsmessig bruk av areala. I prp. Nr. 91 L (2011-2012) følgjer det at føresegna skal «(...) bidra til at eksisterende bebyggelse oppgraderes og benyttes, i stedet for å stå ubenyttet eller at de brukes med lite hensiktsmessige løsninger».

Bruksendringa er ynskelig ut frå endra behov frå pleieheim til barnehage. Delar av areala står i dag tom. Tiltaka vil resultere i eit bygg med gode kvalitetar for barnehagen. Bygget vil bli oppgradert og nytta framfor å forfalle. Rådmannen finn etter dette at bruksendringen er «nødvendig» for å sikre en

hensiktsmessig bruk.

Vilkåra for fritak frå energikrava er dermed oppfylt, jf. pbl. § 31-2.

Ansvarsrettar

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 3.

Føretaket **Forum Arkitekter AS**, org.nr. (966587903), har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Forum Arkitekter AS**, org.nr. (966587903), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektur og landskapsutforming

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Konsepta AS**, org.nr. (912299961), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO brannkonsept.

Det følgjer av erklæring av ansvarsrett at tiltaket har tiltaksklasse 2. Av gjennomføringsplanen kommer det fram at tiltaket har tiltaksklasse 3. Kommunen finner å godkjenne tiltaket i tiltaksklasse 3. Før søknad om igangsettings løyve må det sendast inn erklæring av ansvarsrett med tiltaksklasse 3 for brannkonsept.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Trygcon AS**, org.nr. (988970522), har erklært ansvarsrett for uavhengig kontroll (UK).

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL.	ANSVARSOMRÅDE
Forum Arkitekter AS	S	SØK	3	Ansvarleg søker
Forum Arkitekter AS	S	PRO	3	Arkitektur og landskap
Konsepta AS	S	PRO	3	Brannkonsept
Trygcon AS		UK	3	Brannsikkerhet

--	--	--	--	--

*S = Sentral godkjenning

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Det er ikkje treff på området i naturmangfaldsdatasene.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 23.03.2018. Søknaden er handsama 13.06.2018. Sakshandsamingstida har vore 11 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.3	Basisgebyr industri/næring/tenesteyting, jf. 10.2.9	kr	13.100
Kode 9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggegrense i plan	kr	10.300
	SUM	kr	23.400

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det gis dispensasjon og rammeløyve til bruksendring til barnehage, ombygging, fasadeendring og opparbeiding av uteareal som søkt om på følgjande vilkår;

1. Barnehagen skal gjerdast inn slik at den ligg skjerma frå den delen av bygningen som er i bruk av Radøy interkommunal busenter.
2. Det må sikrast skjerming mellom busenter og barnehagen. Skjerming kan gjerast med levegg og/eller beplanting med vintergrøne plantar.
3. Det må planleggjast for avbøtande tiltak for å sikre gangtilkomst for mjuke trafikantar frå fylkesvegen til inngangen til barnehagen i sør før søknad om igangsettingsløyve.
4. Det må ligg føre løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg før søknad om igangsettjingsløyve.
5. Det må ligg føre godkjenning frå arbeidstilsynet før søknad om igangsettjingsløyve.
6. Saman med søknad om igangsettjingsløyve må det sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett for PRO brannkonsept i samsvar med gjennomføringsplan.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 a, c, d og l og § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 042/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet drøfta utfordring knytt til parkeringsplassar og trafikkavvikling i området.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og rammeløyve til bruksendring til barnehage, ombygging, fasadeendring og opparbeiding av uteareal som søkt om på følgjande vilkår;

1. Barnehagen skal gjerdast inn slik at den ligg skjerma frå den delen av bygningen som er i bruk av Radøy interkommunal busenter.
2. Det må sikrast skjerming mellom busenter og barnehagen. Skjerming kan gjerast med levegg og/eller beplanting med vintergrøne plantar.
3. Det må planleggjast for avbøtande tiltak for å sikra gangtilkomst for mjuke trafikantar frå fylkesvegen til inngangen til barnehagen i sør før søknad om igangsettjingsløyve.
4. Det må ligga føre løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg før søknad om igangsettjingsløyve.

5. Det må ligg føre godkjenning frå Arbeidstilsynet før søknad om igangsetjingsløyve.
6. Saman med søknad om igangsetjingsløyve må det sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett for PRO brannkonsept i samsvar med gjennomføringsplan.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 a, c, d og l og § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/188 Manger - Rammeløyve - brannskille, lydskille, fasadeendring og bruksendring - fritak frå Tek.

Eksisterande plan

Eksisterande fasader

Ny plan

Snitt

Snitt

Fasader

Søknad om rammeløyve

Situasjonsplan eksisterande

Situasjonsplan ny

Landskapsplan

Byggesak Gbnr 45/188 Manger - Rammeløyve - brannskille, lydskille, fasadeendring og bruksendring - søknad om dispensasjon

1+SV+_148368.pdf

18_98911-2Uttale - Bruksendring - Dispensasjon frå byggjegrænse - Gnr. 45 bnr. 188 Manger - Radøy kommune