

Arkivsaknr:	2020/360
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Svein Roar Aas

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget
Råd for personer med funksjonsnedsettelse

Møtedato

26.05.2020
25.05.2020

Søknad fra Coop Nordland om dispensasjon for etablering av bygg 12,5 m2 utenfor formålsgrensen - Inndyr

Rådmannens forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger Plan og eiendomsutvalget dispensasjon for omsøkte balkongløsning for byggeprosjektet på gnr./bnr. 25/436, 25/82, 25/538 og 25/611.

Begrunnelsen er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra; her vegformål, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjon for 12,5 m2 balkongareal 5,1 meter over veggrunnen, der kun én til null meter av balkongarealet kommer innenfor formålsgrensen, vil videre kun medføre en teoretisk inngripen i vegformålet. Balkongarealet vil bryte opp fasaden og gi fordeler for hver enkelt leilighet i annen etasje som samlet veier klart tyngre enn eventuelle ulemper med omsøkte balkongløsning. Dispensasjon er gitt ut fra den forutsetning at det tidligere er gitt dispensasjon som godkjenner tilnærmedesvis samme bygg og arealutnyttelse.

I medhold av plbl. § 19-1 finner Plan og eiendomsutvalget ikke at det er nødvendig å sende dispensasjonstillatelsen på høring til fagmyndigheter. Fylkeskommunen skal orienteres om at vilkårene de stilte nå er inntatt i rammetillatelsen.

2. Det gis samtidig rammetillatelse som omsøkt, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 og gjeldende dispensasjonstillatelser på følgende vilkår:
 1. Tiltakshaver er ansvarlig for å sikre at det legges opp nye vann- og avløpsrør samt elektriske ledninger som i dag går over eiendommen til annen bebyggelse eksempelvis overfor fylkesvegen, utenfor bebygd areal, slik at det legges til rette for fremtidig utbedring og eventuell utvidelse av eksisterende VA og el-anlegg.

2. Vegmyndighetenes vilkår som grunnlag for deres tillatelse av 01.07.2019 inntas som vilkår for tillatelsen slik:
 - a. Utbygger må inngå en gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune som vegeier før byggearbeidene starter, herunder skal vegeier godkjenne byggetegninger og valg av elementer som skal bygges langs fortauet til fv. 838 siden vegeier skal overta dette som del av vegen når anlegget er ferdig utbygd.
 - b. Rekkefølgekrav: Fortauet med rekkverk og bygning mot fortauet på fv. 838 skal være ferdig opparbeidet før bygget tas i bruk.
 - b. Siden takutspringet mot øst ligger i vertikal linje med rekkverket langs fortauet, krever vi at det monteres snøfangere på taket for å unngå at det ramler snø ned på rekkverk og fortau. Drenering fra taket må håndteres slik at det ikke havner vann fra taket og ned på fortauet.
3. Kommunen stiller videre vilkår om at eksisterende bygg rives senest ett år etter at nytt bygg er tatt i bruk, slik at det åpnes for ny utsikt mot havna og arealet frigjøres til parkeringsareal som omsøkt. Når det gamle bygget er revet skal fortausarealet sikres med rekkverk/gjerde som hindrer klatring/fall ned på planlagt parkeringsareal i nivå med Havnegata.

Vedlegg

- 1 199659220_Opplysninger_gitt_i_nabovarsel
- 2 199659220_Situasjonsplan
- 3 199659220_Situasjonsplan2
- 4 199659220_Tegning_ny_plan
- 5 199659220_Tegning_ny_plan2
- 6 199659220_Tegning_ny_snitt
- 7 199659220_Tegning_ny_fasade
- 8 199659220_Tegning_ny_fasade2
- 9 199659220_Tegning_ny_plan3
- 10 199659220_Annet
- 11 199659220_Beskrivelse
- 12 199659220_Beskrivelse2
- 13 199659220_Redegjorelse_-_skred-_og_flomfare
- 14 199659220_Annet2
- 16 Tilbakemelding på nabovarsel - som eier av gnr 201 - bnr 1 - tiltak på gnr 25 bnr 436 , 82 , 538 , 611
- 17 Vedlegg til 19_128439_5 Snitt med vei (2662466)
- 18 Uttalelse dispsak 19_128439_5 Sv (2662465)

- 19 Nabovarsel 25/70
- 20 Dspbeh PEU 3-7-19
- 21 Dspbeh 17-9-19

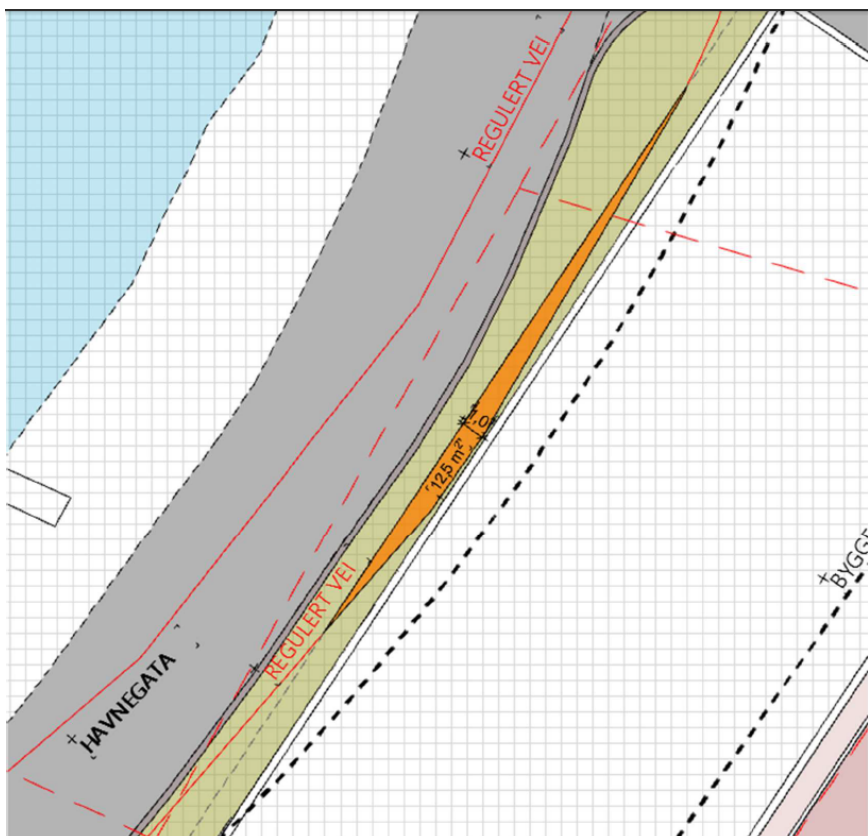
Bakgrunn for saken:

ODIN PROSJEKTERING AS søker på vegne av CN EIENDOMSUTVIKLING AS om rammetillatelse for nytt bygg kombinert til nærings- og boligformål på gnr./bnr. 25/436, 25/82, 25/538 og 25/611.

Bygget skal plasseres nord/øst for der Coop butikken står i dag, og det er tidligere – i Plan og eiendomsutvalgets møte av 03.07.2019 arkivkode 2019/514, gitt dispensasjon for byggets plassering, utnyttelsesgrad BYA til 1000m², byggehøyde/pulttak, arealformål, uteområde/lek, klimatilpassinger med tillat kote for næringsdel på 3,0, hensynssone/frisikt og byggets bredde oppad til 18,3 meter, mv.

I forbindelse med endelig prosjektering er byggets fotavtrykk justert fra 1000 m² til 1016 m², en økning på 1,19%. BYA vil da være på 73,37% innenfor reguleringsplanens krav om maksimal utnyttelse på 75%.

Det som nødvendiggjør dispensasjon er at noen av balkongene i byggets annen etasje der det er 7 leiligheter avsatt til boligformål – vil strekke seg utover formåls grensen for ny regulert vei for Havnegata med maksimalt én meter ned mot null meter. Balkongene vil komme om lag 5,1 meter over eksisterende vei og krage en meter ut fra vegglivet. Samlet vil det være 12,5 m² av balkongarealet som kommer utenfor formåls grensen og som således forutsetter dispensasjon for at rammetillatelse kan gis. Arealet ligger godt innenfor eiendoms grensen som vist på bildet under. Man ser byggets vegg liv som er gitt hvit dobbeltstrek, og arealet for omsøkte balkong vises med grå stiplet linje:



Vurdering:

Dispensasjon er en forutsetning for at tillatelse kan gis siden 12,5 meter av omsøkte balkong vil komme 5,1 meter over formålsgrænse avsatt til veg. Det presiserer at det er kommunen som er vegmyndighet for Havnegata og som eier det vesentligste av veggrunnen.

Ut fra byggtekniske regler regnes ikke balkongarealet med i bebygd areal (BYA) sett opp mot utnyttelsesgrad. Siden balkongene kommer så langt over vegen kan det også stilles spørsmål ved om tillatelse kunne vært gitt ut fra rent privatrettslige regler, siden omsøkte reelt sett i svært liten grad vil medføre noe innskrenking i reguleringsformålet. For å unngå etterfølgende tvilsspørsmål behandles søknaden som en dispensasjonssak.

Hjemmelsgrunnlaget for å kunne gi dispensasjon er plan- og bygningslovens kapittel 19.

I medhold av § 19-1 skal dispensasjonssøknaden grunngis.

Når det gjelder selve dispensasjonsvurderingen fastslås det i § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal videre legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal også tillegges særlig vekt.

Begrunnelse for dispensasjon:

Søker har vist til at avviket med fører minimal forskjell mot regulert veg, og at gjennomgående terrasser for alle sju leilighetene er med på å skape horisontalitet i byggets fasadeliv. Tiltaket er i tillegg godt innenfor eiendomsgrensen og det er anført at fordelene for

prosjektert balkong er betydelig mindre enn fordelene. Det er anført at det ikke er naboer som berøres av dispensasjonssøknaden.

Søknad om rammetillatelse og dispensasjonssøknaden er nabovarslet.

Det er innkommet tre uttalelser i forbindelse med nabovarslingen.

Den ene uttalelsen gjelder anmodning fra nabo i sør/vest om at parkeringsarealet ved hans eiendom senkes til samme høyde som ny parkering på søkers eiendom. Dette arealet ligger delvis inne på angjeldende nabo sin eiendom og er ikke relevant for angjeldende dispensasjonsspørsmål. Neste uttalelse fra nabo overfor fylkesvegen er at tidligere klage på nabovarsel fortsatt står ved lag. Klagen ble behandlet i forbindelse med forrige dispensasjonssak og er for så vidt vi kan se ikke direkte relevant for angjeldende dispensasjonssøknad.

Vegmyndigheten har imidlertid vist til at tidligere vilkår bes medtatt som grunnlag for rammetillatelse, og kommunen tar de nå for ordens skyld også med avslutningsvis her slik at de ikke blir uteglemt i forbindelse med søknad om rammetillatelse som behandles parallelt.

Når det gjelder vurderingen for eller mot dispensasjon legges følgende vurdering til grunn.

Avviket er i dette tilfellet svært lite sett ut fra tidligere godkjente dispensasjon. I realiteten er det arealet balkongene vil rage utover vegformål av liten eller ingen betydning for angitte vegformål. Det er snakk om en mindre del av balkongareal på 12,5 m² som vil rage 5,1 meter over vegens høyde, noe som i praksis kun medfører en teoretisk innskrenking av vegformålet.

Vi finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra her vegformål, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon for 12,5 m² balkongareal 5,1 meter over veggrunnen, der kun én til null meter av balkongarealet kommer innenfor formålsgrensen, vil kun medføre en teoretisk inngripen i vegformålet. Balkongarealet vil bryte opp fasaden og gi fordeler for hver enkelt leilighet i annen etasje som samlet veier klart tyngre enn eventuelle ulemper med omsøkte balkongløsning. Da også ut fra forutsetningen om at det her er gitt tidligere dispensasjon som godkjenner tilnærmet samme bygg og arealutnyttelse.

Vi finner ikke grunnlag for at eventuell innvilget dispensasjon sendes på høring til fagmyndigheter.

Rammetillatelse:

Når det gjelder omsøkte rammetillatelse så finner vi også at denne kan behandles samtidig med dispensasjonssaken.

Søknad om rammetillatelse ligger slik vi kan se det innenfor arealformålet og tidligere innvilgede dispensasjonstillatelse og skal således godkjennes. Det er her tilstrekkelig å vise til søknaden der alle vesentlige forhold gjennomgås herunder spørsmål om kulturminner, tidligere godkjent høydeplassering jf. tilpassing til klimaendringer, bygningens form, farge og materialbruk, utnyttelsesgrad/parkering/byggehøyde, utnyttelsesgrad, parkering, byggehøyde, håndtering av avfall, krav om arbeidstilsynets samtykke før igangsettelse kan innvilges, og nevnte nabovarsel.

Det er imidlertid særlig ett spørsmål som vi må se litt nærmere inn i før vi kan legge til grunn at rammetillatelse skal gis, og dette er spørsmål om universell utforming.

Ansvarlig søker har her vist til at en to-etasjes bygning med næringslokaler i underetasjen og bolig i første etasje har ikke krav til heis siden boligen i førsteetasje ikke utløser heiskravet iht. TEK 17 § 12-3.

Det er også anført at det ved inngangstrapp i nord vil bli montert en løfteplattform.

Kommunen er enig i at byggets annen etasje ikke påkrevder heis. Hovedregelen for adkomst til boenheter er imidlertid generelt krav til trinnløs adkomst jf. TEK 17 § 8-5 1. bokstav a). Det er et unntak i bestemmelsen annet avsnitt som lyder:

«Er terrenget for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis.»

Angjeldende 7 leiligheter ligger ca. 2,1 meter over fortauet på byggets bakside. Den adkomstløsning som er valgt vil vanskeliggjøre adkomst for eksempelvis rullestolbrukere.

Kommunen finner ikke hjemmelsgrunnlag for å kreve en trappeheis eller liknende i denne omgang. Kravet kunne eventuelt vært tatt inn i forbindelse med forrige dispensasjonssak, men ikke ut fra angjeldende dispensasjonsbehandling og søknad om rammetillatelse.

Det er imidlertid grunn til å rette en oppfordring til tiltakshaver om å tilrettelegge for rullestolbrukere for god adkomst til leilighetene slik at man således oppnår livsløpsstandard. Vi håper dette også er i utbyggers interesse blant annet for å tilrettelegge for flere interessenter der leilighetene for øvrig tilfredsstiller krav om tilgjengelighet med trinnfri tilgang til balkong, bod samt at rommene viser krav til snuareal for rullestol.

Vi finner at omsøkte rammetillatelse kan tillates som omsøkt om det innvilges dispensasjon, da ut fra vilkår, både angitt av vegmyndigheten og av kommunen, som følger.

1. Tiltakshaver er ansvarlig for å sikre at det legges opp nye vann- og avløpsrør samt elektriske ledninger som i dag går over eiendommen til annen bebyggelse eksempelvis overfor fylkesvegen, utenfor bebygd areal, slik at det legges til rette for fremtidig utbedring og eventuell utvidelse av eksisterende VA og el-anlegg.
2. Vegmyndighetenes vilkår som grunnlag for deres tillatelse av 01.07.2019 inntas som vilkår for tillatelsen slik:
 - a. Utbygger må inngå en gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune som vegeier før byggearbeidene starter, herunder skal vegeier godkjenne byggetegninger og valg av elementer som skal bygges langs fortauet til fv. 838 siden vegeier skal overta dette som del av vegen når anlegget er ferdig utbygd.
 - b. Rekkefølgekrav: Fortauet med rekkverk og bygning mot fortauet på fv. 838 skal være ferdig opparbeidet før bygget tas i bruk.
 - c. Siden takutspringet mot øst ligger i vertikal linje med rekkverket langs fortauet, krever vi at det monteres snøfangere på taket for å unngå at det ramler snø ned på rekkverk og fortau. Drenering fra taket må håndteres slik at det ikke havner vann fra taket og ned på fortauet.
3. Kommunen stiller videre vilkår om at eksisterende bygg rives senest ett år etter at nytt bygg er tatt i bruk, slik at det åpnes for ny utsikt mot havna og arealet frigjøres til parkeringsareal som omsøkt. Når det gamle bygget er revet skal fortausarealet sikres med rekkverk/gjerde som hindrer klatring/fall ned på planlagt parkeringsareal i nivå med Havnegata.

Konklusjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 finner Rådmannen at det kan gis dispensasjon for angjeldende tilfelle.

Rådmannen finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra her vegformål, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon for 12,5 m² balkongareal 5,1 meter over veggrunnen, der kun én til null meter av balkongarealet kommer innenfor formålsgrensen, vil kun medføre en teoretisk inngripen i vegformålet. Balkongarealet vil bryte opp fasaden og gi fordeler for hver enkelt leilighet i annen etasje som samlet veier klart tyngre enn eventuelle ulemper med omsøkte balkongløsning. Da også ut fra forutsetningen om at det her er gitt tidligere dispensasjon som godkjenner tilnærmedesvis samme bygg og arealutnyttelse.

Rådmannen finner det ikke nødvendig å sende eventuell innvilget dispensasjon for angjeldende balkongløsning på høring til fagmyndigheter.

Rådmannen finner for øvrig at det kan innvilges rammetillatelse som omsøkt ut fra overfor gitte vilkår.