



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

OLSET AS
Høgvollvegen 8
6018 ÅLESUND

**Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2019/225**

Vår ref.
2018/2831-23

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
02.04.2019

Kleivabakken 9 - Tillatelse til etablering av sansehage, dispensasjon fra plan

Tiltakshaver: KRISTIANSUND KOMMUNE Eiendomsdrift

Ansvarlig søker: OLSET AS

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra arealformålet og byggegrense i reguleringsplanen for R-267 Ørnvika Vest.

Vilkår for dispensasjon:

- Mur mot vei plasseres 1,5 fra veiskulder/formålsgrense.

Etter plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til etablering av sansehage i Kleivabakken 9, 6522 FREI.

Saksopplysninger

Søknad om etablering av sansehage er mottatt den 07.02.2019. Vedlagt søknaden fulgte tegninger, terrengsnitt, situasjonsplan, gjenpart av nabovarsel, erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan, søknad om dispensasjon fra formål og byggegrense.

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor

Langveien 19
www.kristiansund.no

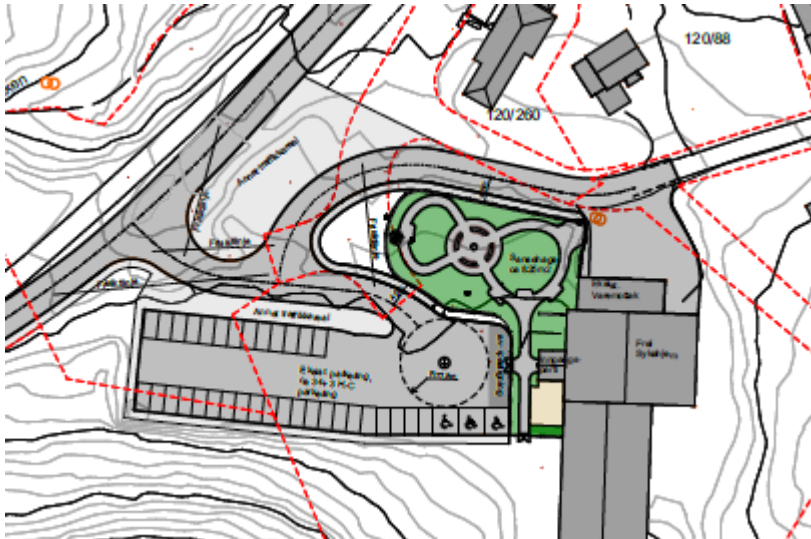
Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919





Nabovarsling

Nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker, og det er ikke innkommet merknader til saken.

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020 og reguleringsplan R-267 Ørnvika Vest med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 28.02.2012.

Begrunnelse for dispensasjon, formål og byggegrense

Formål



Området ved eksisterende sykehjem er ikke opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen. Den eneste forskjell fra dagens situasjon er gjerde rundt grøntareal og inngangsparti.

Disse vil skape en mye tryggere situasjon for beboere og lettere tilgang til grøntarealet.

Det vil også være fordelaktig for de ansatte da de kan ha mer kontroll med de som vil ut å få seg noe frisk luft.

Parkeringsplassen hvor de 4 bilene står vil også bli planert som hage, og linjen på hekken og veien følges som vist på tegninger. Dette vil også føre til en tryggere trafikksituasjon.

Den store plassen som er satt av til veiareal vurderes som overflødig da varemottak er på

andre siden av bygget. Det er også fullt mulig å bygge veien helt inn i husveggen i framtiden hvis dette skulle bli nødvendig. Dette vil være et godt tiltak for både sykehjemmets beboere og ansatte.

Byggegrense



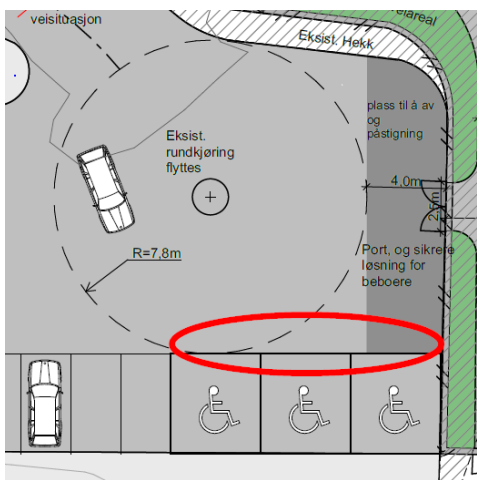
Mur vil gå fra maks høyde 2,5m ved garasjeport og vil så følge terreng forutsatt maks fall 1:21 på interne stier.

Skissen viser høyeste punktet på muren mot garasjen. Muren vil følge dagens terreng med mindre justeringer for å beholde maks 1:21 fall på interne stier.



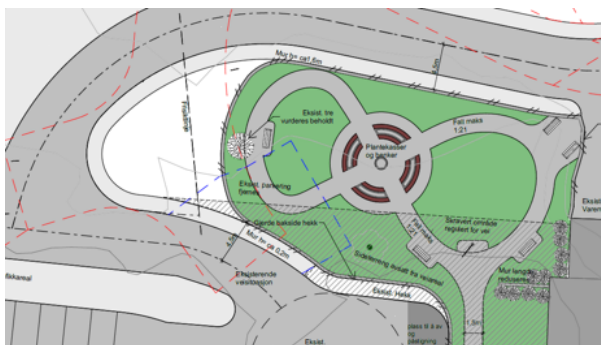
Skissen viser hvor det trolig må bygges opp mest i forhold til dagens terreng, da det er en større dump her, og dette er nødvendig for å kunne opprettholde universell utforming i hagen. Området er på utsiden av frisiktsonen til veien. Det vil bli vanskelig å opprettholde gode løsninger og trappefri tilkomst til alle delene i hagen uten å kunne bygge opp terrenget noe enkelte steder.

Uttalelser fra annen myndighet/instans



Den 11.02.2019 ble saken send til uttalelse til Kommunalteknikk.

I uttalelse av 18.02.2019 anfører Kommunalteknikk ingen innvendinger til omsøkte men påpeker at handikapparkeringsplasser bør ha en lengde på 6 m, med bredde på 4,5 m. På tegningen er plassene planlagt med 5m lengde, noe som må korrigerast. Dette kan ha innverknad på radius for kjørebane i rundkjøringen.



Merknader til mur mot vei:

Muren er tenkt plassert i veiskulder langs avkjørsel til varemottak. Omsøkte plassering vurderes klart å komme i konflikt med drift av vei, herunder vintervedlikehold.

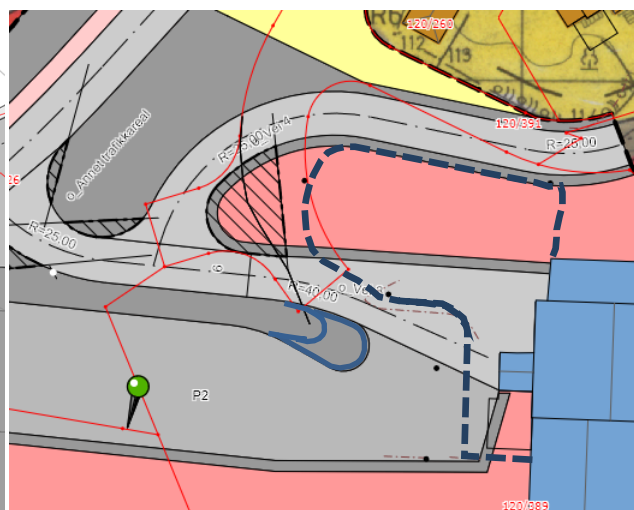
Selv om veien er relativt bred her, må muren av hensyn til blant annet snøopplag plasseres minimum 1,5 meter fra formålsgrense vei.

Dispensasjon

Den omsøkte opparbeidelsen av sansehage er ikke fullt ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området, R-267 - Ørnvika Vest, vedtatt i 2012. Omsøkt hage, mur og gjerder er i både i strid med planens arealformål og planens byggeforbudssone langs



Situasjonsplan med omsøkt sansehage, mur, gjerder og port.



Utsnitt fra reguleringsplanen med inntegnet omriss av omsøkt sansehage og utvidet kjøreveisareal (reduisert Annen veigrunn).

offentlig vei. Det er i brev av 10.01.2019 og 18.3.2019 søkt om dispensasjon for disse avvikene. Dispensasjonene behandles hver for seg nedenfor.

Adgangen til og vilkårene for å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.), er gitt i lovens kap. 19. *Dispensasjon kan ikke 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* (pbl. § 19-2, 2. ledd).

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål

Sansehagen med mur og gjerde planlegges etablert på areal som er regulert til hhv. *Kjørevei, Annen veigrunn – tekniske anlegg og Parkeringsplasser*. Deler av *Annen veigrunn* forutsettes i tillegg omdisponert til kjøreveisareal vest for inngangspartiet for å gi plass til en rundkjøring, jf. kartutsnittet foran.

Hensikten bak reguleringsplanens utforming på det aktuelle området er å sikre areal for en trygg og god trafikkavvikling til og ved sykehjemmets inngangsparti. De omsøkte endringene er forelagt kommunens veimyndighet som ikke har merknader til omdisponeringene.

De skriver imidlertid: *Me vil likevel gjere søkar merksam på at parkeringsplassar for rørslehemma ikkje har naudsynt lengde jf. teqn. nr. A10-03 vedlagt søknad. Etter handbok N100 frå Statens Vegvesen bør dei ha ei lengd på 6m, med ei breidde på 4,5m. På nemnt teikning er plassane planlagt med 5m lengde, noko som må korrigerast. Dette kan ha innverknad på radius for køyrebane i rundkøyringa.*

Plan- og bygningsmyndigheten slutter seg veimyndigheten sin vurdering av de omsøkte omdisponeringene. Tap av trafikkareal er kompensert med nye trafikkløsninger som etter vår vurdering ivaretar de hensynet til sikkerhet, trafikkavvikling og parkering på en tilfredsstillende måte. Utforming av parkeringsplassene slik kommunalteknikk har anmodet om bør sees vurderes på nytt. Vi vurderer det slik at de hensyn som ligger til grunn for planutformingen i gjeldende plan, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelen med å gi dispensasjon for endret arealbruk, er at det kan etableres en sansehage som det er et stort behov for å få realisert og med en plassering tilpasset etablert infrastruktur (bygg/inngangsparti). Det er ikke kommet merknader fra naboer og ulempene er avgrenset til et noe innsnevret kjøreveisareal og anses som små. Vi vurderer fordelene med å gi dispensasjon samlet sett som klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense langs vei

Det er forutsatt oppført mur med høyde inntil 1,6 m i byggegrense langs vei. I tillegg skal det oppføres gjerde på muren. I foreliggende plan er byggegrense angitt særskilt i bestemmelsene angitt til 8 m målt fra veiens midtlinje.



Omsøkte dispensasjon fra byggegrense er forelagt kommunens veimyndighet som i uttalelse av 01.04.2019 anfører følgende:

Muren er tenkt plassert i veiskulder langs avkjørsel til varemottak. Omsøkte plassering vurderes klart å komme i konflikt med drift av vei, herunder

vintervedlikehold.

Selv om veien er relativt bred her, må muren av hensyn til blant annet snøopplag plasseres minimum 1,5 meter fra formålsgrense vei.

Byggeforsbudet langs vei skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet og drift/vedlikehold av kjørevei, fortau og sideareal. Som nevnt foran har kommunens veimyndighet merknader til søknaden. Med henvisning til fagmyndigheten sin uttalelse vurderer plan- og bygningsmyndigheten det slik at ved å plassere muren 1,5 meter fra formålsgrense vei vil de hensyn som ligger til grunn for byggeforsbudet langs vei, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon fra byggeforsbudet langs vei, er de samme som omtalt under drøftingen av den førstnevnte dispensasjonen. Ulempene er knyttet til noe reduserte siktforhold, men disse vurderes som små. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes samlet sett som klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det forannevnte vurderer plan- og byggesaksmyndigheten det slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt for begge de omsøkte dispensasjonselementene. Vi kan ikke se at det foreligger andre forhold som skulle tilsi at dispensasjon likevel ikke bør gis.

Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven § 8 til 12 som omhandler kunnskapsgrunnlag, føre-var prinsipp, samlet belastning med videre. Prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. anses ikke relevant i denne saken.

Visuelle kvaliteter

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Hensikten med sansehagen er å skape et godt og trygt uteoppholdsareal for beboerne ved sykehjemmet. Området planeres, møbleres og inngjerdes samt at det bygges interne veier som er universelt utformet. Samlet sett vurderes sansehagen å inneha gode visuelle kvaliteter.

I forhold til omgivelsene vurderes sansehagen å tilføre kvalitet og en mer strukturert inndeling mellom uteoppholdsareal og trafikkareal.

Således konkluderes med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.

Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Alle som erklærer ansvar skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ansvar er erklært (Ansvarlig søker skal alltid sørge for at det foreligger oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket).

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Bjørn H. Benjaminsen
Avdelingsleder byggesak

Ulla-Britt Nyborg
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Vedlegg

1 Kleivabakken 9 - Orientering om gebyr

Orientering om dine rettigheter

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.