



Gjesdal kommune Kultur og Samfunn
Rettedalen 1
4330 ÅLGÅRD

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
20.12.2017	Gerd Karin Espedal	410/17	17/2486

GODKJENT - Søknad fra Gjesdal kommune om rammetillatelse - bruksendring /tilbygg gnr. 7, bnr. 633, Kongsgt. 21, Ålgård

TILLATELSE TIL TILTAK etter plan- og bygningsloven § 20-3
RAMMETILLATELSE

EIENDOM/BYGGSTED	Gnr.7 bnr.633, Kongsgata 21, Ålgård		
TILTAKSHAVER	Gjesdal kommune	ADRESSE	Rettedalen 1, Ålgård
ANSVARLIG SØKER	Toralf Kaasa Arkitekter AS	ADRESSE	Auglendsmyrå, Stavanger
TILTAKETS ART	Tilbygg/ombygging av eksisterende bygg, bruksendring til brannstasjon samt omlegging av vei/adkomst		
TILTAKSKLASSE	1		
PLANSTATUS	Reguleringsplan 19860001 Ålgårdslåtten fritidspark		

VEDTAK:

I.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra krav i TEK10 til eksisterende byggverk, fra krav om heis og fra reguleringsplanens formål som omsøkt, og med den begrunnelse som framgår av saksutredningen.

II.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis det rammetillatelse for tilbygg/ombygging av eksisterende bygg, bruksendring til brannstasjon samt omlegging av vei/adkomst på gnr. 7 bnr. 633. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det må foreligge godkjent søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningsloven før byggearbeidene kan igangsettes. Krav til søknadens innhold framgår av byggesaksforskriften SAK § 5-4.
2. Senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det innsendes rørleggeranmeldelse.
3. Senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Orientering om klagerett vedlegges.

SAKSOPPLYSNINGER:

Foretak som har erklært ansvarsrett og som har sentral godkjenning:

Foretak: **Funksjon:** **Tkl:** **Ansvarsområde:**

Toralf Kaada Arkitekter AS	SØK	1	Ansvarlig søker
----------------------------	-----	---	-----------------

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan 19860001, dispensasjon fra krav om heis og fra TEK10, samt søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg/ombygging av eksisterende bygg, bruksendring til brannstasjon samt omlegging av vei/adkomst på gnr. 7 bnr. 633, er mottatt 19.12.2017.

Søker opplyser at tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10 i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2.

Naboer er varslet og det foreligger ikke nabomerknader.

VURDERINGER:

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; jfr. Pbl. § 19-2.

Eiendommen er i reguleringsplanen vist med formål byggeområde, der det kan bygges motell, bilservice, bensinstasjon, forretning. Det søkes om dispensasjon fra formålet i planen for å bygge om deler av et av byggene på eiendommen gnr.7 bnr.633 til brannstasjon.

Det er behov for ny brannstasjon på Ålgård og eiendommen/bygget en nå søker om å bygge om ligger sentralt på Ålgård med gode muligheter for å komme raskt ut på E39 og videre ved utrykning. Søker har i søknaden vist hvordan adkomst er tenkt og opplyser at denne er tenkt via veien og at en ikke skal nytte parkeringsplassen i forbindelse med inn og utkjøring til brannstasjonen. Veien er tenkt flyttet mot parkeringsplassen for å få til denne løsningen.

Det søkes om dispensasjon fra TEK10 for eksisterende byggverk med begrunnelse at enkelte forhold kan være vanskelig å gjennomføre 100% etter TEK10. Det vises blant annet til at en forventer avvik vedr. trykktest og at eksisterende konstruksjoner kan ha kuldebroer som ikke tilfredstiller TEK10.

Etter §32-2 i pbl kan kommunen gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. I denne saken er bruksendring og ombygging nødvendig for at bygget skal kunne nyttes som brannstasjon.

Det søkes også om dispensasjon fra kravet i TEK10 §12-3 om heis i byggverk for publikum og i arbeidsbygninger med to etasjer eller flere. Som begrunnelse oppgis at en brannstasjon er lite egnet for yrkeshemmede personer. Det er også opplyst at bygget ikke skal være et publikumsbygg.

På bakgrunn av ovenstående vurdering finner kommunen at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Etter en samlet vurdering anses fordelene med å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Gjesdal kommune har vurdert at søknaden (for øvrig) er i tråd med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen, og har kommet til at det kan gis rammetillatelse til å oppføre omsøkt tiltak.

Årstein Skjæveland
Kommunalsjen Kultur og samfunn

Gerd Karin Espedal
avdelingsleder Arealbruk

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg: klageskjema og søknadsskjema for ferdigattest

Kopi med klageskjema: tiltakshaver evt. naboer og offentlige instanser
