



Gnr 54 bnr 368 - Tunveien 2 - Moer sykehjem - Utvidelse - Dispensasjon

Saksbehandler: Bertha Solheim Hansen

Saksnr.: 18/00479-18

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger hovedutvalget for teknikk og miljø (HTM) dispensasjon fra reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre (R-198) vedrørende §4 andre og fjerde ledd

- gesimshøyde, for å øke maksimal gesimshøyde på 10 m til 13,5m
- takform, for å fravike krav om saltak med flat tak for «grønt tak» og horisontale parapet (gesims ved flat tak).

Begrunnelse fremkommer av saksutredningen.

Ås, 08.06.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Beskrivelse av tiltaket
2. Nabomerknad 1 og 2 - med søkers kommentering
3. Situasjonsplan
4. Underetasje plan
5. 1. etasje plan
6. 2. etasje plan
7. Snitt A, 1 og 2 Utvidelse
8. Fasader SV, NØ, SØ, NV
9. Perspektiver - 27042018
10. Reguleringsbestemmelser R-198

Ås kommune

11. Plankart R-198

12. Søknadsblankett ramme 5175

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Alle sakens dokumenter.

Saksbehandler sender vedtaket til:

Ansvarlig søker: LINK arkitektur AS, Storgata 35, PB 1424, 1602
Fredrikstad v/Martin Ebert Martin meb@linkarkitektur.no

Tiltakshaver: Ås kommune, v/Leif Klemetsrud
Leif.Klemetrud@as.kommune.no

Nabo: Live Holck Johansen og Knut Marius Hauglin, Moerveien
37A, liveho@hotmail.com

Nabo: Mette Skaland og Ole Martin Rugaas, Sagaveien 38,
mette.skaland@hotmail.com

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen finner ikke at innvilgelse av dispensasjoner vil vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert gesimshøyde og takform eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse.

Rådmannen mener det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon for dette.

Relevant fakta i saken:

LINK arkitektur AS søker om rammetillatelse med dispensasjoner på vegne av Ås kommune. Det har vært arbeidet med utvidelse av Moer sykehjem og det er foretatt mulighetsstudie for utvidelsen før innsendelse av søknaden.

For området gjelder reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre (R-198) med ikrafttredelsesdato 22.06.2004. Regulert formål er offentlig eller privat tjenesteyting, grad av utnyttelse er BYA 20%, høydeforskjellen mellom møne og ferdig planert terreng skal ikke på noe punkt overstige 12,5 meter. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 10 meter.

I reguleringsbestemmelsene § 4.0 Bygeområde for offentlige bygninger – sykehjem og barnehage (01) er det spesifisert at det skal oppføres både sykehjem og barnehage. Parkering skal løses innenfor området, på felles parkeringsplasser. (vedlegg 10 og 11)

Tomtearealet utgjør 31.259 m²

Eksisterende bebyggelse på eiendommen:

Moer sykehjem ble ferdigstilt i 2008 og har 86 plasser. Det er beboerrom i to etasjer og fellesfunksjoner og kontorer i underetasjen.

Ås kommune

Eksisterende sykehjem har et BYA på 4.014 m², og der er 137 parkeringsplasser. BYA utgjør 20,7%, når parkering er medregnet i grad av utnyttelse.

Ved politisk behandling i HTM i 2005 av byggesøknad for Moer sykehjem saknr. 05/1004 ble det også innvilget dispensasjon fra møne- og gesimshøyde på henholdsvis 15,3 og 12,2m. Videre ble grad av utnyttelse beregnet uten parkering - og ble oppgitt til 14,8%.

Omsøkt tiltak:

Ås kommune har behov for flere sykehjemsplasser og utvidelsen gjelder 40 plasser. Det er prosjektert et tre etasjes bygg hvor det er beboerrom i 1. og 2. etasje samt fellesfunksjoner, ventilasjonsrom og lager i underetasjen. Utvidelsen har et U-format grunnriss og er bygd sammen med eksisterende sykehjem mot nordvest. Det er også planlagt ny hovedinngang, utvidelse av kantinen og litt ombygging.

BYA for utvidelsen er på 2.237 m², nytt trafohus har BYA 99 m² og det etableres 7 nye parkeringsplasser. (vedlegg 1, 3-9 og 12)

Dispensasjonsforhold:

Denne saken gjelder utelukkende dispensasjonene, selve byggesøknaden vil bli behandlet delegert etter at dispensasjoner eventuelt blir innvilget.

Det er søkt og nabovarslet fire dispensasjoner, hvorav to bortfaller som beskrevet nedenfor.

Det er behov for to dispensasjon i denne saken.

Med hjemmel i pbl. § 19-1 søkes dispensasjon fra

- o gesimshøyde, for å øke maksimal gesimshøyde på 10 m til 13,2m (+/- 0,3m)
- o takform, for å fravike krav om saltak med grønt tak og horisontale parapet,

Det er også søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og parkering. På det tidspunkt reguleringsplan for Moer Nordre (R-198) ble vedtatt i 2004 inngikk ikke parkeringsareal i beregning av utnyttelsesgraden, bestemmelsene tolkes derfor på samme måte nå. Den samlede utnyttelsesgrad for eksisterende bebyggelse og utvidelsen utgjør 20% og er således innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser og dispensasjon fra utnyttelsesgrad og parkering bortfaller.

Søknad om dispensasjon ble mottatt 25.04.2018, nabomerknadene med kommentarer ble mottatt den 27.04.2018 da de var uteglemt. (vedlegg 2)

Dispensasjon fra kommuneplanens krav om tilknytning til fjernvarme ble mottatt den 30.05.2018, denne fremmes for Formannskapet av plan og utviklingsavdelingen.

Nabomerknader:

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet iht. pbl. § 19-1. Det er innkommet merknader fra Live Holck Johansen og Knut Marius Hauglin, Moerveien 37A på gnr./bnr. 54/39 samt fra Mette Skaland og Ole Martin Rugaas, Sagaveien 38 på gnr./bnr. 54/43.

Disse går i hovedsak ut på følgende:

De mener at dispensasjon fra gesimshøyden på opptil 13,5 m vil være svært synlig nordfra, altså fra naboenes eiendommer, at bygget ikke er blitt tilpasset til det skrånende terrenget og det gir mindre lys og luft.

Ås kommune

Den ene naboen ser ikke begrunnelse for flate tak, da det er mulig å etablere «grønne tak» på de fleste takvinkler. Den andre naboen stiller spørsmål om «det grønne taket» er synlig fra deres eiendom.

Begge naboer er engstelige for at ventilasjonsoppbygg kan bli opp til 17 m og ber om at de plasseres i bygget. De er også bekymret for omfanget og sjenanse for et neste byggetrinn.

Naboene har også merknader til grad av utnyttelse og parkering. Ettersom dispensasjon for begge forhold bortfaller, refereres disse ikke her, men merknadene fremkommer i vedlegg 2.

For øvrig foreslår naboen på 55/39 at det innføres bildelingsordning, at parkeringsbehovet bør analyseres og at det etableres sykkelparkering. Naboen reagerer på at man som kommune tar utgangspunkt i å dispensere i byggesaken fra egen regulering, når man selv er reguleringsmyndighet.

Naboen på 54/43 har også bemerkning om støy og forslag til annen plassering, bedre tilpasning til eksisterende sykehjem, samt utforming med lysere beboerrom uten innsyn i tiltaket med utvidelsen.

De referer også historikk om avklaringer da de kjøpte boligen sin, tidligere planer for utvidelse av sykehjemmet, byggeperioden under oppføring av Moer sykehjem, og opplevd aktivitet med sykehjemmet som nærmeste nabo.

Kommentarer fra ansvarlig søker:

Søker opplyser at det er mottatt to merknader i forbindelse med tiltaket. (Sitat)

Merknaden retter seg i spesiell grad mot dispensasjonssøknadene. Noen av innspillene beror på misforståelser (bygningshøyde) og manglende tillit til riktighet av tegningene i nabovarselet. I noen tilfeller kommenteres forhold som ikke er omfattet av søknaden (neste byggetrinn).

Generelt sett omhandler nabomerknader forhold som kan påregnes å vekke bekymringer hos naboene i en slik utbygging. Merknadene peker allikevel ikke på feil eller mangler i søknaden. Det er derfor vår oppfatning å fremme søknaden uforandret og la myndighetene ta stilling til de påklagede forhold.

Vurdering:

Kommunens avgjørelsesgrunnlag:

Søknaden vurderes konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«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.»

Ås kommune

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete reguleringsbestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir skadelidende dersom dispensasjon innvilges.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre (R-198) er styrende på omsøkt eiendom og formålet med denne planen er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Reguleringsplanen er et juridisk bindende dokument, og dispensasjon fra denne vil alltid kunne bidra til å undergrave dens styringsverdi.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon fra maks tillatt gesimshøyde og takform:

Gesimshøyden. De fasader som vender ut imot veien ligger innenfor bestemmelsene, så søker opplyser at det er bare det indre gårdsrom mot nordøst som etter utbygging vil ha en gesimshøyde på 13,2m (+/- 0,3m)

Takform. Søker opplyser i sin begrunnelse at flat tak er introdusert etter ønske av kommunens byggekomite. Flate tak skal bidra til å bedre den blå-grønne faktor på projektet og avlaste VA anlegget under bakken.

Rådmannens vurdering av søknaden:

Ved beregning av grad av utnyttelse er det i søknaden tatt med parkeringsareal. For området gjelder reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre (R-198) med ikrafttredelsesdato 22.06.2004. Da reguleringsplanen ble vedtatt ble ikke parkeringsareal medregnet i bebygd areal ved beregning av grad av utnyttelse. Ved behandling av byggesak av Moer sykehjem i 2005 ble derfor ikke parkeringsplasser medregnet ved beregning av grad av utnyttelse. Reguleringsplan R-198 gjelder fortsatt og det innebærer at parkeringsplasser ikke inngår i BYA ved beregning av grad av utnyttelse. Søknad om dispensasjon for grad av utnyttelse bortfaller derfor. Grad av utnyttelse er etter tilbyggingen 20% og samsvarer med reguleringsplanen.

Bestemmelsene om parkering er enkelt og kort formulert, og tiltakshaver kan ivareta behov for parkering innenfor området, på felles parkeringsplasser - slik at tiltakshaver til enhver tid tilpasser det aktuelle behovet for parkering så det gjelder for både personale og besøkende.

Reguleringsbestemmelsene stiller ingen spesifikke krav til antall parkeringsplasser og søknaden er dermed ikke i strid med reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon bortfaller.

Sykel- og gåstrategi for Ås kommune 2018-2030 ble vedtatt i Kommunestyret den 15.05.2018. Moer sykehjem ligger sentralt plassert i den sydlige delen av Ås sentralområder. Det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier i området og det vil

Ås kommune

være naturlig at det tilrettelegges for et stort antall sykkelparkeringsplasser og ladepunkter for e-sykkel i nærheten av personalinngangen og hovedinngangen. Halvdelen av sykkelparkeringsplassene bør være takoverdekt. På den måten kan kommunen gå foran som et godt eksempel og prosjektere i tråd med Sykkel- og gåstrategiens hovedinnsatsområder når det gjelder punkt 2. *God sykkelparkering* og punkt 7. *Tilrettelegge for bruk av sykkel til/fra arbeid.*

Hensynet bak maks tillatt gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan er å sette en øvre ramme for bygningers høyde og volum i terrenget. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og volumene i et byggeområde.

Gesimshøyde ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, og de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet m.m.

Den regulerte gesimshøyde på 10 m gjelder parapeten (gesims ved flat tak) når det er tale om flate tak jf. veileder for Grad av utnytting fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Det er således mulig å oppføre en bygning med noe større volum, dersom det benyttes saltak og den maksimale mønehøyde utnyttes med de regulerte 12,5 m. På den måte kan et flatt tak danne et mindre volum og være mindre dominerende i nærmiljøet og den totale belastning på miljøet vil være mindre.

I beskrivelsen av tiltaket er det ikke redegjort for valg av plassering eller utforming. Rådmannen forutsetter at dette er grundig vurdert i forbindelse med mulighetsstudiet. Et tilbygg/utvidelse skal utføres slik at bygningen ivaretar arkitektoniske verdier. Det er i prinsippet to alternative måter å velge det arkitektoniske grepet på. Det kan enten være å la tilbygg/utvidelse inngå i et samspill/tilpasning eller som en kontrast til eksisterende bygning.

Tiltaket er utformet som en kontrast både når det gjelder volumets form og grunnriss - uten noen særlig arkitektonisk redegjørelse.

Regulert takform kan også være med til å gi en arkitektonisk fellesnevner for et område og harmonisere bygningskroppene og opplevelsen av et godt arkitektonisk grep. Taket er ofte kalt den femte fasaden da det erkjennes at utformingen er en vesentlig del av arkitekturen.

Spørsmålet er om hensynene med bestemmelsene blir tilsidesatt ved å tillate økt gesimshøyde og flat tak. Den økte høyde vises fra nordøst og det betyr at det kan etableres rom med hovedfunksjoner i underetasjen og det totalt kan gir en bedre utnyttelse av eiendommen. Et flat tak er i strid med bestemmelsene om saltak, men vil ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak bestemmelsen da volumet blir mindre og man har valgt å se bort ifra arkitektonisk tilpasning til det eksisterende bygget.

Rådmannen ser at noe lys, luft, utsikt, grøntanlegg og arkitektonisk opplevelse i nærmiljøet vil endres i området ved den prosjekterte utvidelsen men ikke så mye at nærmiljøet merkbart forringes og ikke nødvendigvis mere enn om man hadde valgt saltak i henhold til reguleringsbestemmelsene. Endringene i nærmiljøet blir ikke større enn det naboene må påregne når et ubebygget byggeområde bebygges.

Fordelene ved å tillate gesimshøyde som er litt høyere enn regulert gesimshøyde gir mulighet for å etablere en full underetasje med lysinnslipp og gir tilpasning til eksisterende bygg og direkte trinnløs forbindelse til denne som er universelt utformet.

Ås kommune

Ulempene er en noe stor høyde mot nordøst, forøvrig er høyden mot vest maksimalt 9 meter.

Fordelene med å tillate flatt tak er at det gir mindre volum totalt sett og dermed gir en mindre påvirkning på miljøet rundt. Ulempene med at det ikke oppføres saltak er at det arkitektoniske uttrykket ikke stemmer overens med andre bygg i nærmiljøet og det kan gi kontrast og en annen arkitektonisk harmoni i området. Som beskrevet tidligere kan det være et bevist valgt arkitektonisk grep, som også gir et mere moderne uttrykk.

Fordelene for økt gesimshøyde og flat tak vurderes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannens vurdering av nabomerknadene:

Nabomerknader gjelder de to dispensasjonene samt flere andre forhold.

En gesimshøyde opptil 13,5 m vil gi større høyde sett nordfra, og selv om det vil gi mindre lys til det eksisterende sykehjemmet så vil det allikevel ikke være til særlig sjenanse sett fra naboens eiendom som ligger 38 m fra det planlagte bygget. Det er bare tale om 1 m høyere enn den regulerte mønehøyde på 12,5 m. En øking av gesimshøyden vil gi en optimal planløsning for alle tre plan i utvidelsen.

Høyde plasseringen av utvidelsen er også avhengig av tilpasningen til høyden på overkant ferdig gulv på eksisterende sykehjems nivå, da det skal være universelt utformet.

Flat tak er prosjektert etter mulighetsstudiets spesifisering, det henger også sammen med gesimshøyden, hvis man skulle ha benyttet 27 graders takvinkel ville bygget ha ruvet betydelig mer. Det er i Ås kommune krav om blå-grønn faktor for håndtering av overvann.

Parapeten på det flate taket på utvidelsen er på kote +115,0 og mønehøyde på boligen på 54/43, Sagaveien 38, er på kote +113,6 det betyr at naboene ikke vil kunne se «det grønne taket» på utvidelsen.

Naboene stiller spørsmål om ventilasjonsoppbygg på taket. Tegningene viser et takoppbygg mellom akse 6/7 og D/E med topp på kote +117,41 som korresponderer med spinneltrapp, så vi forutsetter at det er adkomst til taket og alt med ventilasjon ivaretas i underetasjen.

Naboen på 54/39 reagerer på at kommunen/rådmannen kan dispensere fra kommunens egne reguleringsbestemmelser. Det er slik at kommunen er reguleringsmyndighet og kommunen er i noen saker tiltakshaver. Bygningsmyndigheten følger vanlige saksbehandlingsrutiner og prinsippet om likebehandling.

Naboen på 54/39 foreslår at det innføres en bildelingsordning og reagerer på at det er vist få sykkel-parkeringsplasser. Rådmannen anmoder om at tiltaket prosjekteres i tråd med den nylig vedtatte sykkel- og gåstrategi for Ås kommune.

Naboen på 54/43 gir en del betraktninger om hvordan det er å være nabo i en byggeprosess, å være nabo til et sykehjem og har ønsker om at utvidelsen plasseres lengere bort fra deres eiendom enn slik den er prosjektert. Rådmannen har forståelse for at det kan være en viss sjenanse når en bygning oppføres og ved daglig drift av

Ås kommune

et sykehjem men området er regulert til offentlig tjenesteyting, og de følte belastninger er ikke større en det som må kunne påregnes.

Konklusjon:

Etter dette finner rådmannen at de hensyn reguleringsbestemmelsene om gesimshøyde og takvinkel er ment å ivareta ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges. Videre vil fordelene med en hensiktsmessig utnyttelse av tomten klart veie tyngre enn ulempene etter en samlet vurdering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at dispensasjon innvilges:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Moer Nordre (R-198) § 4 andre ledd vedrørende gesimshøyde.

Begrunnelse:

HTM finner at hensynene bak kravet til gesimshøyde vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: _____

Og/eller:

HTM mener følgende ulemper veier tyngre enn fordelene: _____

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Moer Nordre (R-198) § 4 fjerde ledd vedrørende takform.

Begrunnelse:

HTM finner at hensynene bak minimumskravet til takform vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: _____

Ås kommune

Og/eller:

HTM mener følgende ulemper veier tyngre enn fordelene: _____