



Arkivsaknr: 2025/6127-7
Sakshandsamar: Anne Lise Molvik
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav og rammeløyve - gbnr 445188 Radøyvegen 1625C

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekrav i § 3 i reguleringsplanen for Manger Sentrum aust, bruksendring og ombygging av del av eksisterande bygg på gbnr 445/188 frå sjukeheim til barnehage slik det er søkt om.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket vert gjeve med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Søknad om rammeløyve til bruksendring og ombygging etter plan- og bygningslova § 20-1 vert behandla administrativt i eige vedtak.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 2025/6127

Tiltak: Bruksendring og ombygging av eksisterande bygg frå sjukeheim til barnehage

Søknadstype: [Dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan]

Eigedom: Gbnr. 445/188

Adresse: Radøyvegen 1625C, 5936 MANGER

Tiltakshavar/eigar: ALVER KOMMUNE

Søklar: FORUM ARKITEKTER AS

Saka gjeld

Forum Arkitekter AS søker på vegne av Alver kommune om dispensasjon frå rekkefølgjekrav og rammeløyve til bruksendring/ombygging av del av eksisterande bygg på gbnr 445/188 frå sjukeheim til barnehage, Solhall del 2.

Det omsøkte bygget er eit bygg i ein etasje som vart oppført som sjukeheim i ca. 1980. Bygget består av 3 fløyar der vestfløyen rommar Radøy interkommunale busenter og midtfløyen barnehage Solhall del 1.

Det omsøkte tiltaket skal etablerast i del av austfløyen slik det går fram av situasjonsplan og teikningar. Resterande del av austfløyen skal forbli uendra. Ombygging av felleskjøkken i midtdelen av bygget inngår i tiltaket.

Solhall del 2 skal erstatta Prestmarka barnehage, og vil innehalda tre avdelingar, kvar på 18 barn, i alderen 3-6 år. Arbeidsplassar for tilsette og personalfasilitetar vert delt med eksisterande barnehage.

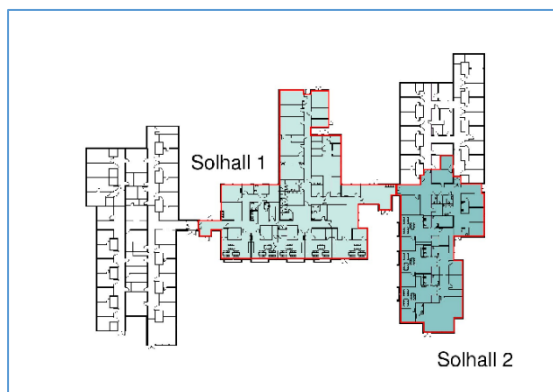
Denne saka gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav i kap. 3 i reguleringsplanen. Det skal takast stilling til om det kan gjevast dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplanen for omsøkt bruksendring frå sjukeheim til barnehage for austfløyen av bygget. Søknaden om rammeløyve vil verta behandla av administrasjonen når søknaden om dispensasjon er avklart.

Administrasjonen har ikkje vore på synfaring i saka.

Historikk

I 2018 vart det gjeve rammeløyve til barnehage for midtfløy og delar av austfløy i bygget. Del av tiltaket i austfløyen vart ikkje realisert og inngår derfor no i ny søknad.

Skisse som viser tiltak frå 2018 sitt omfang.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla, men ikkje dispensasjonen som er send inn i etterkant. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Manger Sentrum aust, planid. 12602018000300, er definert som offentlig og privat tenesteyting, o_BOP1.

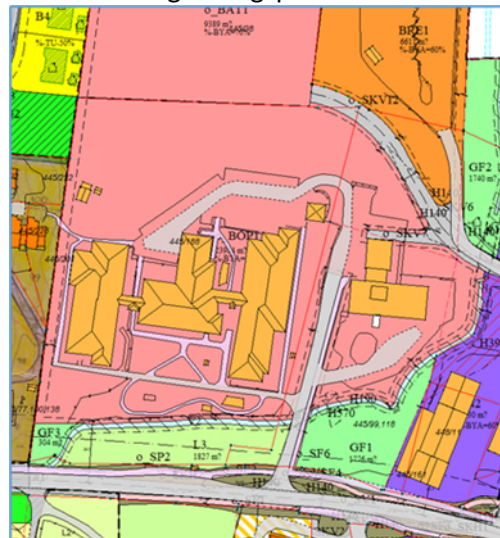
Det går fram av kommunedelplanen for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019, planid. 4631_1260-2013000200, at reguleringsplanen gjeld, men med suppleringar/endringar som bestemt i kommunedelplanen si føresegn 4.12.

Kart/Foto

Situasjonsplan



Utsnitt frå reguleringsplanen



Nytt plan 1



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det omsøkte bygget er en enetasjes bygning som ble oppført som sykehjem ca. 1980. I 2018 ble bygningen overdratt fra Helse Vest til kommunen. Bygget består av tre fløyer. Vest-fløyen, Radøyvegen 1625A, huser i dag Radøy interkommunale bosenter, og midtfløyen Radøyvegen 1625D, huser i dag barnehagen Solhall 1. Tiltaket det her søkes om gjelder i hovedsak øst-fløyen, Radøyvegen 1625C, i tillegg til etablering av felleskjøkken i midtfløyen. Sydlig del av østlig fløy søkes bruksendret fra sykehjem til barnehage.

Den omsøkte barnehagen, Solhall 2, Prestmarka barnehage, vil bestå av tre avdelinger à 18 barn i alderen 3-6 år og 22 ansatte. Barnehagen deler enkelte personalfasiliteter med eksisterende barnehage, Solhall 1. De nye barnehageavdelingene blir tilknyttet eksisterende lekeareal rundt bygget. Felleskjøkken i midtfløyen bygges om, og det etableres sovesaler for barna som vil bli delt mellom Solhall 1 og 2.

Det etableres to nye innganger til barnehagen fra øst. For å oppnå tilstrekkelig dagslys i oppholdsrommene gjøres det flere tiltak: Det etableres fire karnapper med store vindusflater, enkelte mindre vinduer utvides/ skjæres ned og det etableres nye overlys på taket tilsvarende midtfløyen. Den omsøkte delen av bygget får en teknisk oppgradering med bl.a. vannbåren gulvvarme og nytt ventilasjonsanlegg. I tillegg vil den aktuelle delen av bygget brannsikres iht. utarbeidet brannstrategi.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon går frem av Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 19-2. Dispensasjon må for det første ikke føre til at hensynene bak bestemmelsen det blir

dispensert fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ifølge planens bestemmelser utløser ethvert søknadspliktig innenfor o_BOP1, planens rekkefølge-bestemmelser. Omsøkte tiltak, 4.6.2025, er av beskjedent omfang og gjelder i det aller vesentligste innvendige arbeider. Fasadeendringer består av nye karnapper, vinduer, dører og overlyskupler på tak. Utomhusarbeider er begrenset til tilrettelegging i form av adkomst fra øst til nye innganger til de nye avdelingene i barnehagen.

I 2018 ble det gitt rammetillatelse til barnehage innenfor det aktuelle arealet, men tiltaket kom ikke til utførelse. Det har ellers i flere år vært barnehagedrift i lokalene som nå søkes bruksendret. Det omsøkte tiltaket vil derfor gjøre lokalene bedre tilrettelagt for den allerede pågående virksomheten. Tiltakshaver er Alver Kommune og tiltaket er forutsatt å erstatte den eksisterende Prestmarka barnehage på gnr. 445/1/77, Radøyvegen 1676.

På bakgrunn av disse forholdene vil en dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene ikke medføre ulemper, verken for eiendom, nabolag eller for hensynet bak bestemmelsene som er å sikre opparbeiding av infrastruktur i form veg, vann og avløp. En annen fordel ved å innvilge dispensasjon i denne saken, er miljøaspektet ved å kunne ta i bruk eksisterende bygning til nytt formål med relativt «beskjedne midler», uten behov for en betydelig omlegging og etablering av infrastruktur som vil utgjøre en uforholdsmessig stor byrde for et «begrenset» tiltak som dette.

Det anføres på bakgrunn av argumentasjonen over at hensynet bak rekkefølgebestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon til et lite omfattende tiltak som vil gjøre lokalene bedre egnet til sin allerede etablerte bruk som barnehage. Det anses dokumentert at fordelene ved å gi dispensasjon klart vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering av nevnte forhold.

Vilkårene for å gi dispensasjon vurderes dermed å være oppfylt, jfr. Pbl. § 19-2.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Vestland Fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune har gitt slik uttale i brev datert 05.09.2025:

«Sjukeheimen som er ønskt bruksendra til barnehage ligg i sentrum av Manger. Bygget består i dag av busenter og barnehage. Den omsøkte bygningsmassen vil bestå av tre nye avdelingar med totalt 54 barn og 22 tilsette.

Det er etablert eit visst tilbod til mjuke trafikkantar og kollektivhaldeplassar. Krysset mellom fv. 525 Radøyvegen og KV6000 Radøyvegen (o_SV1 x o_SKV5) har ein tilfredsstillande utforming og fortauet er tilbaketrekt.

Likevel vil vi peike på at rekkefølgjekrava i reguleringsplan stiller krav til ytterlegare tiltak for å styrke sentrumsutviklinga og den samla trafikktryggleiken på staden. Rekkefølgjekrava omfattar mellom anna tosidig fortau, utforming av busshaldeplassar og generell oppgradering av vegnettet.

Vi rår til at tilhøvet til transportnettet vert vurdert, og at det vert utarbeidd ei enkel trafikkanalyse som vurderer trafikkforholda på staden. Ein barnehage vil generere ei anna type trafikk enn ein sjukeheim. Ein sjukeheimen vil i hovudsak vere trafikk i form av besøk av pårørande og helsepersonell. Ein barnehage vil medføre dagleg levering og henting av barn, ofte med bil, men og barn og føresette som går eller sykklar til og frå barnehagen. Trafikkauka vil høvesvis skje i morgon- og ettermiddagrushet.

Vi er kjent med at det er andre aktørar innfor reguleringsplanen som ønskjer dispensasjon frå rekkefølgjekrava. Vi meiner primært at alle aktørar samla bør bidra til sentrumsutviklinga ved å følgje gjeldande plan og rekkefølgjekrav. Vi vil difor oppmode kommunen til å sjå planen i heilskap.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg meiner primært at det er uheldig å dispensere frå rekkefølgjekrav som sikrar trafikktryggleiken i sentrumsområde. Vi oppmodar kommunen til å gjere ei samla vurdering av reguleringsplanen. Samstundes vurderer vi at krysset mellom fv. 525 Radøyvegen og KV6000 Radøyvegen kan tole den auka bruken.»

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknyting til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I tillegg kan ikkje kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova 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 medføra.

Det er i planen sett følgjande rekkefølgjekrav:

§ 3 Rekkefølgjekrav

§ 3.1 Teknisk vegplan for nytt fortau, busshaldeplass langs Fv. 525 (o_SV1), skal godkjennast av vegeigar før bygging. Før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggjeplan vera godkjent av rett vegmynde/vegeigar, og det må vera inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegmynde/vegeigar og tiltakshavar.

§ 3.2 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye tiltak i o_BAT1, o_BOP1, BRE1, BKB2 og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering og sløkkjevatn, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar. Overordna VA-rammeplan datert 29.1.2021 skal leggjast til grunn i vidare detaljprosjektering.

§ 3.3 Tiltak i plan jamfør tabell under må vera opparbeidd i samsvar med plan og godkjennast av vegeigar/vegmynde før det kan gjevast igangsetjingsløyve for eigne nye tiltak innanfor dei nemnde delområde:

Feltnamn	Opparbeidd
o_BAT1, BRE1, o_BOP1, BKB2, BN2-4	o_SF1-5, o_SKH1-2, o_SP1-2, o_SV1, o_SVT1-2, SKV4, o_SKV9, SKV10, SKV11
o_BAT1, BRE1, o_BOP1	o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, o_SKV12, o_SF6
BN3	SKV8

Eksisterande avkøyrslar vist med stengjesymbol i plankart skal stengast for motorisert ferdsl når kryss mellom o_SV1 og o_SKV9, nye avkøyrslar SKV10, SKV11 og nytt fortau o_SF5 er ferdig opparbeidd.

I denne saka er det søkt om dispensasjon frå krav om rekkefølge for bruksendring og ombygging for ein del av eksisterande bygg frå sjukeheim til barnehage. Tiltaka er omfatta av rekkefølgjekrava.

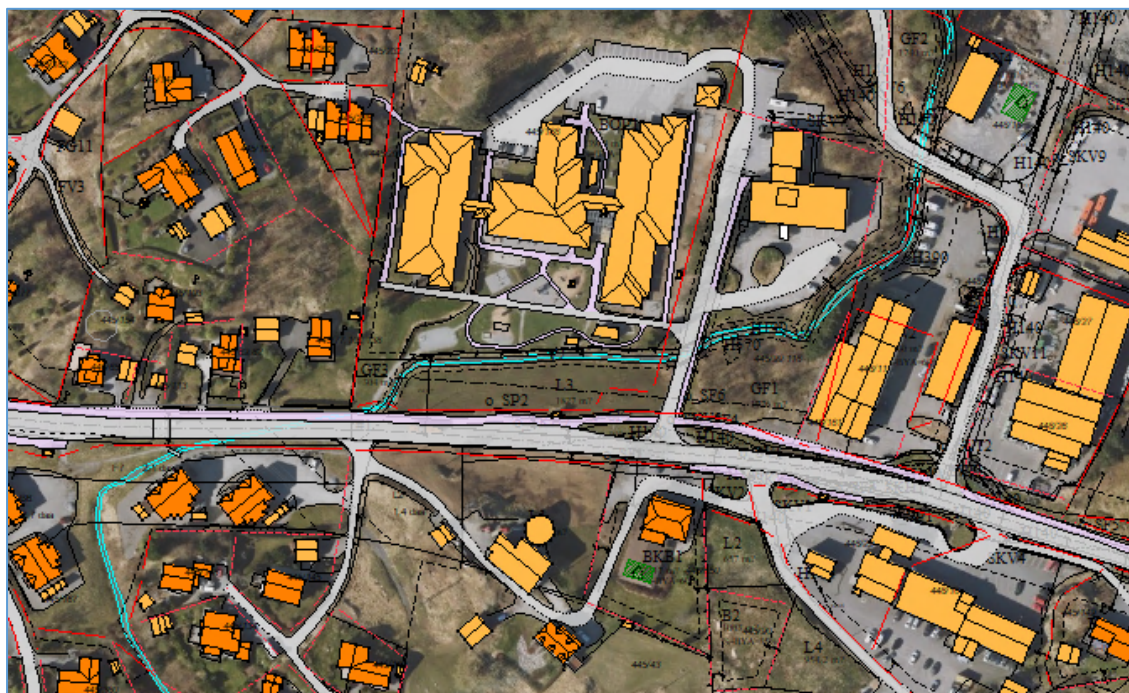
Det er i søknaden vist til at tiltaket har eit avgrensa omfang der det i hovudsak skal utførast innvendig arbeid og noko endring av fasadar. Utomhusarbeid gjeld berre tilrettelegging av ny tilkomst frå aust til nye inngangar til dei nye avdelingane i barnehagen.

I dette tilfelle er rekkefølgjekrava i hovudsak knytt til forhold knytt til trafikktryggleik. Det må påreknast auka trafikk ved tidspunkt for levering og henting i barnehagen. Ansvarleg søkjar skriv at det aktuelle arealet også tidlegare har vore i bruk til barnehage og at tiltaket vil gjera leggja betre til rette for pågåande aktivitet. Vi har ikkje lukkast i å finna tidspunkt for slik bruk eller om bruken har vore formelt godkjend. Det vert derfor lagt til grunn at tiltaket medfører ein monaleg auke i trafikken til og frå eigedomen.

Omsynet bak rekkefølgjekrava er å sørge for ei hensiktsmessig gjennomføring av reguleringsplanen slik at området ikkje vert utbygd før nødvendig infrastruktur og kvalitetar for området er opparbeidd. I dette tilfellet er kravet knytt til opparbeiding av infrastruktur i form av veg, vatn og avløp.

Bruksendring og søknadsploktig ombygging er omfatta av rekkefølgjekrava for å sikra at det ikkje berre er ved nybygg kravet slår inn, men og for endringar i eksisterande bygningsmasse som vil ha bruk og nytte av den infrastrukturen som reguleringsplanen krev.

Det er kommunedirektøren si vurdering at det som prinsipp er uheldig å gje dispensasjon frå rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav er viktig for å sikra nødvendig infrastruktur med gode kvalitetar. I denne konkrete saka er det lagt vekt på at tiltaket gjeld endra bruk av del av eksisterande bygg. Tiltaket er i tråd med arealføremålet i reguleringsplanen og infrastruktur som veg, vatn og veg er etablert. Som Vestland fylkeskommune skriv i sin uttale er det allereie etablert eit visst tilbod til mjuke trafikantar og kollektivhaldeplassar, krysset mellom fv. 525 Radøyvegen og KV6000 Radøyvegen 80_SV1 og o_SKV5) har ei tilfredsstillande utforming og fortauet er tilbaketrekt. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren at omsynet bak rekkefølgekravet ikkje vert vesentleg sett til side.



I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at det er etablert infrastruktur som ivaretar mjuke trafikantar og at dagens vegkryss mellom kommunal veg og fylkesveg har tilfredsstillande utforming. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket har stor samfunnsnytte ved at eksisterande bygg kan takast i bruk som barnehage. Gjenbruk sikrar ein miljøvenleg og berekraftig bruk av eksisterande bygningsmasse. I tillegg vil tiltaket oppfylle det behovet Prestmarka barnehage har for eit nytt og tenleg lokale i samlokalisering med Solhall 1, og at det er klare fordelar med å få samla barnehagedrifta i same bygningsmasse og lokasjon.

Det er kommunedirektøren si vurdering at det som prinsipp er uheldig å gje dispensasjon frå rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav står sterkt og ei endring av desse bør skje gjennom ein planprosess. I denne saka er det vurdert at infrastruktur er tilstrekkeleg opparbeid for det omsøkte tiltaket slik at dispensasjon kan gjevast, men reguleringsplanen set ytterlegare krav for å styrka sentrumsutviklinga og den samla trafikktryggleiken på staden.

Slik Vestland fylkeskommune skriv, er vi og kjend med at det er andre aktørar innanfor reguleringsplanen som ønskjer dispensasjon frå rekkefølgekrava. Vi er samd i at alle aktørar samla bør bidra til sentrumsutviklinga ved å følgje gjeldande plan og rekkefølgekrav. Eit positiv vedtak om dispensasjon i denne saka kan derfor gje ein forventning om at det vert gjeve dispensasjon for andre tiltak i området.

Kommunedirektøren ser heilt klart at det er behov for ein gjennomgang av eksisterande reguleringsplan og at ei planendring kan vera nødvendig før vidare utvikling av nye prosjekt innanfor planområdet. Vi viser her til Alver kommune sin planstrategi for 2024-2028 der det er planlagt at lokalsenteret Manger skal regulerast med fokus på infrastruktur, brannstasjon, skule og tilrettelegging for gåande og syklende. Forventa tidspunkt for oppstart var sett til vår 2025. Utfordringar knytt til vedtekne planar og krav til infrastruktur har også vore omtalt i arbeidet med reguleringsplanen for Manger gbnr 445/84 og 332 m.fl. der ny reguleringsplan ikkje er tilpassa reguleringsplanen for Manger sentrum når det gjeld infrastruktur. Planen trådde i kraft 19.06.2024.

Vi viser her til planvedtaket s. 6 der plansituasjonen på Manger er omtalt:

«Forholdet til gjeldande reguleringsplanar

Til offentlig ettersyn hadde ein forsøkt å tilpasse nytt planforslag til gjeldande reguleringsplan for Manger sentrum, slik at ein på sikt kunne etablere rundkøyringa. I etterkant har det blitt avklart at verken vegeigar eller kommunen har midlar til å etablere rundkøyringa i framtida. I samråd har ein derfor kome fram til at planforslaget ikkje bør tilpassast regulert infrastruktur i planen for Manger sentrum. Planforslaget som no er utarbeidd ser derfor bort frå regulert situasjon, og er heller tilpassa eksisterande situasjon i Manger. Som konsekvens vil det ikkje vere noko god overlapp mellom eksisterande planer i dette området, og kommunen tek sikte på å få rydda i planregisteret gjennom arbeidet med ny kommuneplan.»

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå rekkefølgekrava i § 3 er oppfylt for tiltaket det er søkt om.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vedlegg

- 1 Søknaad om rammeløyve - Endring innvendig i bygg - brannskilje i bygg, lydskilje i bygg, - bærekonstruksjonar i bygg og fasadeendring - gbnr. 445/188 - Radøyvegen 1625C
- 2 2749_Følggebrev RT
- 3 Rekkefølge
- 4 1010 Utomhusplan
- 5 5011 Utomhusplan - nye innganger
- 6 1000 Situasjonsplan
- 7 3200 Fasader - Eksisterende

- 8 3201 Fasader - Nye
- 9 3100 Snitt - Ny
- 10 3000 Plan 1 - eksisterende
- 11 3001 Plan 1 - Ny
- 12 3002 Plan 2 - Ny
- 13 Uttale - dispensasjon - bruksendring til barnehage - gbnr. 445/188 - Alver kommune