



Saksbehandler:
Eirik Waage, telefon: 934 52 705
Kommuneutvikling

Stoltenbergs gate 26-28 - 1002/0184 - bruksendring av boligbygg

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	157/19

Rådmannens innstilling

Søknad om midlertidig dispensasjon med varighet frem til 1.12.2020 fra kravet til opparbeidelse av uteareal i reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold og byplanen og krav til størrelse på uteareal § 1.11 uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse godkjennes

Søknad om midlertidig dispensasjon med varighet frem til 1.12.2020 fra krav til utarbeidelse av utomhusplan etter reguleringsplanen § 2.4 godkjennes.

Søknad om midlertidig dispensasjon med varighet frem til 1.12.2020 fra kravet til etablering av 15 parkeringsplasser og 16 sykkeloppstillingsplasser godkjennes, det etableres 3 parkeringsplasser og 20 sykkeloppstillingsplasser på eiendommen.

Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra institusjon til bolig - bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden - godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende vilkår:

1. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en søknad om dispensasjon fra krav til støy.
2. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en søknad om fravik fra kravene i TEK17
3. Det stilles krav til uavhengig kontroll av utførelsen av tverrfaglig brannverntiltak.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Representanten Aamot (Ap) fremmet følgende fellesforslag:

Dato for varighet endres til 01.04.2022 som omsøkt.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling for øvrig enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak.

**UBA- 157/19 Vedtak:
Rådmannens innstilling**

Søknad om midlertidig dispensasjon med varighet frem til frem til 01.04.2022 fra kravet til opparbeidelse av uteareal i reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold og byplanen og krav til størrelse på uteareal § 1.11 uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse godkjennes

Søknad om midlertidig dispensasjon med varighet frem til 01.04.2022 fra krav til utarbeidelse av utomhusplan etter reguleringsplanen § 2.4 godkjennes.

Søknad om midlertidig dispensasjon med varighet frem til 01.04.2022 fra kravet til etablering av 15 parkeringsplasser og 16 sykkeloppstillingsplasser godkjennes, det etableres 3 parkeringsplasser og 20 sykkeloppstillingsplasser på eiendommen.

Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra institusjon til bolig - bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden - godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende vilkår:

1. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en søknad om dispensasjon fra krav til støy.
2. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en søknad om fravik fra kravene i TEK17
3. Det stilles krav til uavhengig kontroll av utførelsen av tverrfaglig brannverntiltak.

Sammendrag

Ola Roald As søker på vegne av Grand Eiendom Holding AS om bruksendring av Stoltenberggaten 26-28 fra institusjon til bolig for en begrenset periode frem til ny reguleringsplan for eiendommen er vedtatt og bygningsmassen er klar til å rives. Frem til bygningen skal rives ønsker eier å leie ut de deler av bygget som anses brukbare til boligformål.

Grand Eiendom Holding AS som har kjøpt Stoltenbergs gate 126 og 28 og Bulls gate 1 har satt i gang en reguleringsprosess for å rive eksisterende bygningsmasse og føre opp nye bygg. Det sendt inn planinitiativ og avholdt oppstartsmøte i forbindelse med regulering.

Det er søkt om bruksendring fra institusjonsbygg til ordinært boligformål. En tillatelse til bruksendring er avhengig av både unntak TEK17 og dispensasjon fra enkelte bestemmelser i regulerings- og kommunedelplan for Sentrum (Byplan).

Tiltaket vil bestå av 18 leiligheter av varierende størrelser og et næringsareal i underkant av 200 m².

Ettersom tiltaket er av midlertidig karakter er det søkt om midlertidig dispensasjon med varighet i inntil 3 år.

Rådmannen mener det er positivt for området hvis bygningene kunne vært i bruk frem til de skal rives. Selv om boligene kun skal brukes i en kort periode stilles det krav til at man skal oppfylle kravene til sikkerhet og helse i TEK 17.

Rådmannen er positiv til å gi midlertidig dispensasjon fra enkelte bestemmelser i regulerings- og kommunedelplan for sentrum (Byplanen) og fravik fra enkelte krav i TEK 17 slik at bygningsmassen kan brukes til de omsøkte formål frem ny reguleringsplan er vedtatt og bygningene skal rives. Rådmannen anbefaler imidlertid at det kun gis midlertidig dispensasjon frem til 1.12.2020 og ikke 3 år fem i tid som omsøkt. Dette for å sikre en god fremdrift i reguleringsarbeidet.

Rådmannen anbefaler UBA å godkjenne søknaden som omsøkt med vilkår.



Vedlegg:

Situasjonsplan
Utomhusplan
Plantegning U. etasje
Plantegning 1.etg
Plantegning 2.etg
Plantegning 3.etg
Plantegning 4.etg

Innledning – hva saken gjelder

Ola Roald As søker på vegne av Grand Eiendom Holding AS om bruksendring av Stoltenberggaten 26-28 fra institusjon til bolig for en begrenset periode frem til ny reguleringsplan for eiendommen er vedtatt og bygningsmassen er klar til å rives.

Grand Eiendom Holding AS som har kjøpt Stoltenbergs gate 126 og 28 og Bulls gate 1 har satt i gang en reguleringsprosess for å rive eksisterende bygningsmasse og føre opp nye bygg. Det sendt inn planinitiativ og avholdt oppstartsmøte i forbindelse med regulering.

Bygningene har tidligere vært brukt som og er sist godkjent som institusjonsbygg, men står nå tomt etter flere år med ulovlig utleie til ordinært boligformål. For å kunne ta i bruk bygget til boligformål er det krav til at bygget settes i teknisk stand slik at det er i tråd med reglene i TEK17.

For å kunne ta i bruk bygningsmassen til boligformål er man avhengig av midlertidig dispensasjon fra en rekke krav i nåværende regulerings- og kommuneplan. Det er også søkt om fravik fra TEK17 for å kunne realisere tiltaket.

**Fakta grunnlag**

Ny eier som har satt i gang en reguleringsprosess søker for å kunne ta i bruk de deler av bygningsmassen som er brukbare til boligformål frem til ny reguleringsplan er vedtatt og at bygningsmassen er klar til å rives.

Det er søkt om bruksendring fra institusjonsbygg til ordinært boligformål. En tillatelse til bruksendring er avhengig av både unntak TEK17 og dispensasjon fra enkelte bestemmelser i regulerings- og kommunedelplan for Sentrum (Byplan). Etersom tiltaket er av midlertidig karakter er det søkt om midlertidig dispensasjon med varighet i inntil 3 år.

Utdrag fra følgebrevet til søknaden

Bygger på eksisterende løsning

Da dette dreier seg om midlertidig løsning er planløsninger og tiltak tilpasset eksisterende situasjon.

Det gjøres imidlertid særlige tiltak for å sikre bygget i forhold til brann, rømning og helse:

Brann og rømning:

Brannteknisk konsulent har foretatt vurdering av bygget i forhold til brannsikkerhet og rømning. I denne forbindelse vil deler av bygget stenges av og sikres brannteknisk. Branntekniske tiltak er angitt løst av brannvinduer eller tettinger (der det ikke er krav til opphold).

I tillegg etableres det trappeløp helt opp til øvre etasje for å sikre rømning.

Tiltak støy utenfra:

Det er utarbeidet lydteknisk rapport som angir deler av fasade som særlig støyutsatte soner. For de leiligheter som er vendt mot disse sonene er løsning bearbeidet for å sikre soverom i soner uten støybelastning.

Luftemuligheter:

Enkelte oppholdsrom er gitt brannklassifisert fasade (vinduer). Her må det etableres brannklassifisert lufteventil/luke.

Arealer

1. etasje:

Leilighet 1 (L1) ca 69,4 m²

Næring ca 195,7m²

Avgrenset areal ca 312,1m² - holdes avstengt/sikret (kun tilgang vaktmester/drift).

I tillegg kommer fellesarealer (adkomst, ganger, boder, trapperom, sjakter mm).

2. etasje:

Leilighet 2 (L2) ca 145,4 m² – denne fordeler seg over fellesgang, og derfor tiltenkt som kollektivløsning.

Leilighet 3 (L3) ca 75,6 m²

Leilighet 4 (L4) ca 114,2 m²

Leilighet 5 (L5) ca 42,5 m²

Leilighet 6 (L6) ca 46,8 m²

Avgrenset areal ca 162,9 m² - holdes avstengt/sikret (kun tilgang vaktmester/drift).

I tillegg kommer fellesarealer (ganger, trapperom, sjakter mm).

3. etasje:

Leilighet 7 (L7) ca 111,5 m² – denne fordeler seg over fellesgang, og derfor tiltenkt som kollektivløsning.

Leilighet 8 (L8) ca 63,4 m²

Leilighet 9 (L9) ca 36,0 m²

Leilighet 10 (L10)	ca 111,8 m ²
Leilighet 11 (L11)	ca 39,5m ²
Leilighet 12 (L12)	ca 46,7 m ²
Avgrenset areal	ca 150,7 m ² - holdes avstengt/sikret (kun tilgang vaktmester/drift). I tillegg kommer fellesarealer (ganger, trapperom, sjakter mm).

4. etasje:

Leilighet 13 (L13)	ca 43,9 m ²
Leilighet 14 (L14)	ca 33,4 m ²
Leilighet 15 (L15)	ca 34,4 m ²
Leilighet 16 (L16)	ca 70,7 m ²
Leilighet 17 (L17)	ca 27,0 m ²
Leilighet 18 (L18)	ca 48,3 m ²
Avgrenset areal	ca 151,5 m ² – holdes avstengt/sikret (kun tilgang vaktmester/drift). I tillegg kommer fellesarealer (ganger, trapperom, sjakter mm).

Totalt areal som søkes bruksendret til boligformål

Søknad om dispensasjon

I tillegg til søknad om bruksendring fra institusjon til boligformål og etablering av 18 bruksenheter det søkt om midlertidig dispensasjon fra følgende krav i regulerings- og kommunedelplan for sentrum:

Det er flere forhold som det søkes om dispensasjon for - dette ut fra midlertidig bruksendring:

Byplanen § 1.11 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse

Bygget har begrenset uteområde. Det er 4 leiligheter som har tilgang til terrasse. Det vises derfor til uteområde Haugar.

Byplanen § 1.13 parkering

Jamfør punkt under dispensasjon reguleringsplan.

Reguleringsplan § 2.4 Utomhusplan

Bygget har begrenset uteområde og ikke mulighet til å innfri dette som midlertidig løsning.

Reguleringsplan § 2.6 parkering

Her oppnås det kun 3 oppstillingsplasser bil. I tillegg etableres det oppstilling for 20 sykler utvendig – og minst 20 plasser innvendig i u-etg. Plasser ute er vist i egen tegning utomhusplan.

Reguleringsplan § 2.10 - Støy

Eksisterende bygningsmasse har deler av fasader som er utsatt. Det foreligger egen lyd rapport med fasademålinger. Avbøtende tiltak er gjort ved at soverom etableres i soner uten støypåkjennning.

Reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold

Det vil være omfattende å etablere uteanlegg før nytt prosjekt etableres (etter midlertidig periode). Det er kun 4 enheter med mer enn ett soverom, og utforming av disse er mer egnet som bokollektiv.

Reguleringsplan § 2.11 - ROS analyse, § 4.2 Opparbeidelser

Dette er tiltak som ivaretas i nytt prosjekt, og søkes derfor godkjent ut fra eksisterende løsning i periode med midlertidig bruk.

Søknad midlertidige fravik teknisk forskrift:

Det er flere forhold som det søkes om fravik for – dette ut fra midlertidig bruksendring:

TEK17 kap12 Planløsninger og bygningsdeler i byggverk

- Midlertidig bruk baserer seg på eksisterende løsninger, som innebærer trapper i adkomst og uten rullestoltilpasninger.
- Samt at det ikke vil være tilgjengelig heis (avstengt sone).

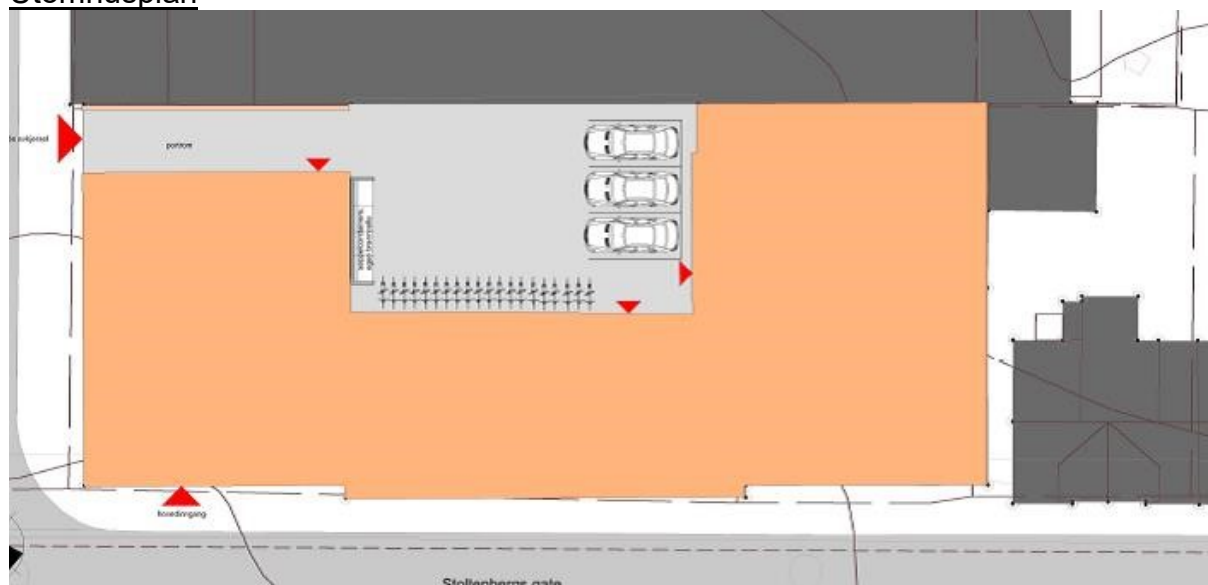
TEK17 kap13 inneklime og helse – lyd og vibrasjon, ventilasjon

- Det er planlagt noe tilpasning og omlegging av eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette særlig med fokus på opphold med begrenset luftemulighet pga utvendig støy. Ellers lufting via ventiler og vinduer.
- Det nyttes eksisterende våtromsløsninger.
- I forhold til lydsmitte i bygget er det risiko for at det oppstår trinnlyd. Dette vil være omfattende å etablere brudd for i forhold til midlertidig bruk.
- Radonmålinger vil bli gjennomført som del av generelt dokumentasjonskrav i forbindelse med utleie.

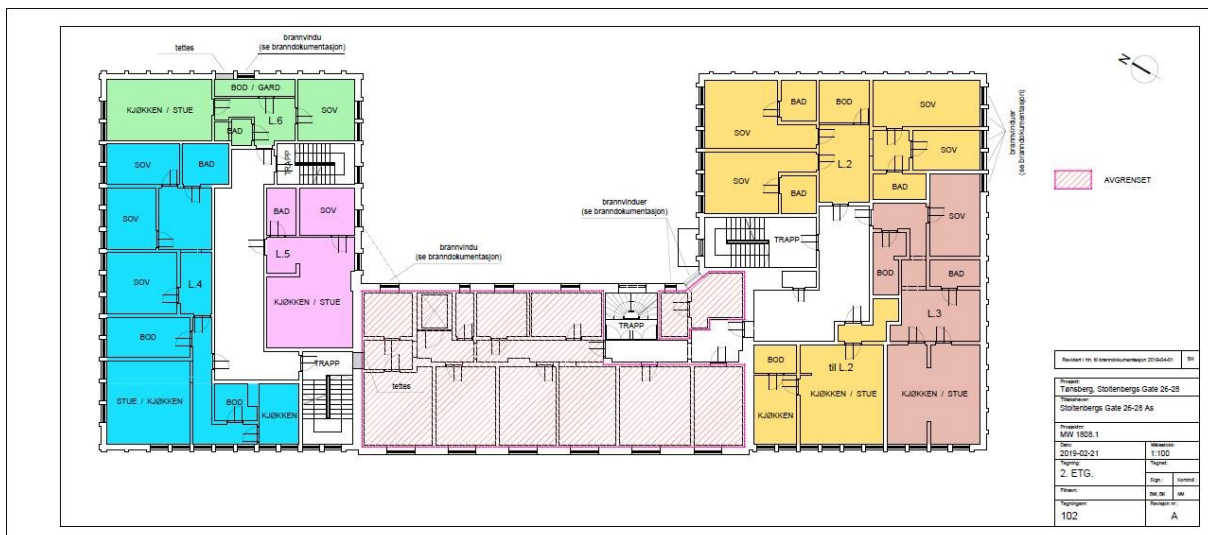
TEK17 kap14 Energi

- Dagens bygg innfrir ikke krav til energi og energiforsyning. Oppgradering i forhold til dette vil være for omfattende i forhold til midlertidig bruk.

Utomhusplan



Tegninger



Eksempel på bruk av etasje.

Rettslig grunnlag

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Blå Korskvartalet, plan ID, vedtatt 16.4.2008.

Pågående planarbeid

Det er sendt in planinitiativ og holdt oppstartsmøte i forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan for kvartalet.

Kommunedelplan for sentrum (byplanen)

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum (byplanen) plan ID0704 90014, vedtatt 7.9.2015

Eiendommen ligger innenfor rød støysone - avvikssone støy (H_290). Avvikssonen tillater etablering av støyfølsom bebyggelse

Plan- og bygningsloven

Teknisk forskrift 17

Forholdet til kommuneplanen

Se vurderinger.

Vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende plangrunnlag

Tiltaket er i tråd med gjeldene arealformål i både reguleringsplan og kommunedelplan for sentrum. Hensikten med nåværende reguleringsplan var å legge til rette for nærings- og boligformål samt å sette av noe av området til bevaring. Området som er regulert til bevaring omfattes ikke av dette tiltaket.

Tiltaket slik det er omsøkt er derimot ikke i tråd med alle kravene i reguleringsplan og byplanen. Tiltaket er derfor avhengig av flere dispensasjoner fra arealplanene for å kunne realiseres.

Søknad om dispensasjon

Det søkt om midlertidig dispensasjon med varighet i 3 år fra flere krav i reguleringsplan og byplanen:

- *Byplanen § 1.11 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse*
- *Reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold*
- *Byplanen § 1.13 parkering*
- *Reguleringsplan § 2.4 Utomhusplan*
- *Reguleringsplan § 2.6 parkering*
- *Reguleringsplan § 2.10 - Støy*
- *Reguleringsplan § 2.11 - ROS analyse,*
- *Reguleringsplan § 4.2 Opparbeidelser*

For noen av punktene er det foretatt en felles dispensasjonsvurdering.

Dispensasjon

I plan- og bygningsloven § 19-2 stilles det to vilkår som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt». For det andre må fordelene ved dispensasjon være «klart større» enn ulempene ved å dispensere.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Dispensasjon fra byplanen § 1.11 uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse og reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold

Tiltaket kommer i strid med

- kravene til etablering av uteoppholdsareal i reguleringsplanen og
- arealkravene til uteopphold i byplanens § 1.11.

Hensynet til kravet bak utendørs uteoppholdsareal er at man skal sikre et forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon o.l.

Begrunnelsen fra ansvarlig søker for at det skal gis dispensasjon fra formålet er:

- Tiltaket er midlertidig det, det er ikke økonomisk forsvarlig å opparbeide utearealer på midlertidig basis.

Etter plan og bygningsloven § 19-2 kan vi ikke gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Rådmannens vurdering av om tiltaket setter planens hensyn vesentlig til side:

Tiltaket er av midlertidig karakter og leilighetene etableres på midlertidig basis frem til bygget skal rives. Utearealet på eiendommen er lite og mindre egnet til uteoppholdsareal. For å kunne oppfylle kravet til uteareal ville det derfor måtte blitt gjort kompensierende tiltak. Å opparbeide areal som det kompenseres for tar tid, høyst sannsynlig vil man ikke greie å opparbeide et areal som det kompenseres for før midlertidig dispensasjon har utløpt og tiltaket opphørt.

Et redusert arealkrav for uteoppholdsarealer vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet fra bestemmelsen, det vurderes at det vil være tilstrekkelig med et krav på 20m² uteoppholdsareal bakgrunn i størrelsen på leilighetene samt beliggenheten i nærheten av bysentrum.

Rådmannen mener at det kan være grunnlag å gi dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av uteareal uten at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Rådmannens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

- Eventuelt kompensierende areal vil ikke være opparbeidet før tiltaket har opphørt.
- Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Haugar som har mye grøntarealer. Det er heller ikke langt til andre lekeplasser.
- Leilighetene skal leies ut på i en begrenset periode. De vil derfor ikke belaste områdene i nevneverdig grad.
- Leilighetene vil ha reduserte bokvaliteter ettersom de ikke har tilgang til noe uteoppholdsareal.

Rådmannen har vurdert at fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Administrasjonen mener at det kan gis dispensasjon fra byplanen § 1.11 uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse og reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold

Dispensasjon fra reguleringsplan § 2.4 Utomhusplan

Det er krav til at det skal foreligge en detaljert utomhusplan i gjeldende reguleringsplan.

Hensynet til kravet bak en detaljert utomhusplan er man skal vise at man har en plan for den ubebygde delen av tomten og at man har et oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon o.l.

Begrunnelsen fra ansvarlig søker for at det skal gis dispensasjon fra formålet er:

- Bygget har begrenset uteområde og ikke mulighet til å innfri dette som midlertidig løsning.

Etter plan og bygningsloven § 19-2 kan vi ikke gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Rådmannens vurdering av om tiltaket setter planens hensyn vesentlig til side

- Leilighetene etableres på midlertidig basis frem til bygget skal rives og det stilles ikke krav til opparbeidelse av uteareal
- Det ubebygde arealet på eiendommen er lite brukt hovedsakelig til adkomst, og parkeringsareal for bil og sykkel.

Rådmannen mener derfor at det ikke er nødvendig å utarbeide en detaljert utomhusplan og mener at det kan være grunnlag å gi dispensasjon fra kravet uten at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Rådmannens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

- Det er ikke nødvendig å bruke ressurser på utarbeide en detaljert utomhusplan, ettersom bruken vil være av midlertidig karakter.
- Utomhusplanen vil ikke gi ytterligere detaljerte opplysninger om utearealet.

Rådmannen har vurdert at fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Administrasjonen mener at det kan gis dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av utomhusplan jmfør § 2.4 i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Dispensasjon fra reguleringsplan § 2.6 parkering.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet til parkering i byplanen og reguleringsplanens. I henhold til § 1.3 i Byplanens bestemmelser er det ved motstrid bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan som gjelder. Kravene til antall parkeringsplasser i § 2.6 i reguleringsplanen er som følger 1 for bil og 2 for sykkel pr bolig. Samlet blir det krav til

- 18 parkeringsplasser for bil
- 36 parkeringsplasser for sykkel.

Hadde man fulgt dagens krav i byplanen vil det vært krav til

- 9 parkeringsplasser for bil
- 54 parkeringsplasser for sykkel.

Parkeringskravet skal sikre at det blir avsatt tilstrekkelig areal til parkering i samsvar med behovet tiltaket medfører. Bestemmelsen skal bidra til bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for næringstrafikk, utrykningskjøretøy, syklistere og fotgjengere samt

bedre det visuelle inntrykket av gaterommene.

Begrunnelsen fra ansvarlig søker for at det skal gis dispensasjon fra formålet er:

- Det er ikke nok plass på eiendommen til å etablere det antall parkeringsplasser reguleringsplanen har satt krav til.
- Tiltaket er midlertidig det, det er ikke økonomisk forsvarlig eller mulig å opparbeide antall parkeringsplasser det er krav til i henhold til reguleringsplanen.

Etter plan og bygningsloven § 19-2 kan vi ikke gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Rådmannens vurdering av om tiltaket setter planens hensyn vesentlig til side

- Leilighetene etableres på midlertidig basis frem til bygget skal rives. Det ikke er nok arealer på egen eiendom til å etablere antall parkeringsplasser det er krav til i reguleringsplanen. Man ville ikke greid å opparbeide de parkeringsarealene som eventuelt hadde blitt frikjøpt før tillatelsen til bruken av leilighetene ville vært opphørt.
- Det etableres 20 parkeringsplasser for sykkel og 3 biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tiltaket er av midlertidig karakter og leilighetene etableres på midlertidig basis frem til bygget skal rives. Det er 3 parkeringsplasser og 20 sykkeloppstillingsplasser på eiendommen. Å opparbeide frikjøpte parkeringsplasser er tidkrevende og ville ikke vært gjort før tiltaket opphører.

Rådmannens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

- Eventuelt frikjøpte parkeringsplasser vil ikke være opparbeidet før tiltaket har opphørt.
- Eiendommen ligger i sentrumsområdet og det er kort vei til sentrale funksjoner samt til tog- og busstilbud.
- Leilighetene skal leies ut på i en begrenset periode. De vil derfor ikke belaste områdene i nevneverdig grad.
- Tiltaket kan medføre økt behov for parkering i en periode dette kan etter vår vurdering føre til økt parkering i offentlig gate, noe som igjen kan føres til uoversiktlige kjøreforhold.

Rådmannen har vurdert at fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Rådmannen mener at det kan gis dispensasjon fra kravet til antall parkeringsplasser i etter § 2.6 i gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon fra reguleringsplan § 2.10 støy.

Hensynet bak bestemmelsen om støy hensynet til trivsel og helse. Det følger av T-1442 (2012) at støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Det er derfor svært viktig at bokvaliteter som uteoppholdsareal og rekreasjonsområde har tilfredsstillende støynivå.

Det er krav til dokumentasjon av støynivå og avbøtende tiltak i § 2.10

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-1442 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige Lden 30 dB(A), og utvendig støynivå skal ikke overstige Lden 55 dB(A). Utvendig og innvendig støynivå må dokumenteres og fasadetiltak samt andre avbøtende tiltak som bla. mekanisk balansert ventilasjon fastlegges gjennom rammetillatelse. Tiltakene skal gjennomføres samtidig med byggetiltaket.

I indre gårdsrom skal det etableres felles sittegrupper hvor støynivået ikke overstiger 42dB(A) Lden. Detaljutforming med støysonekart skal foreligge ved rammesøknad. Det vises til T-1442 kap 4 vedrørende begrensning av støy i anleggsperioden.

Dispensasjonssøknaden fra kravet til § 2.10 støy er som følger.

Eksisterende bygningsmasse har deler av fasader som er utsatt. Det foreligger egen lydrapport med fasademålinger. Avbøtende tiltak er gjort ved at soverom etableres i soner uten støypåkjønning.

Det fremgår av søknaden at det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplanen som omfatter støy, men det er ikke nøyaktig beskrevet hva det søkers om dispensasjon for. Rådmannen mener at det kan være grunnlag for å gi midlertidig dispensasjon fra kravene til støy, men må vite mer om hva det nøyaktig søkes om dispensasjon fra før det kan gjøres en endelig dispensasjonsvurdering av forholdet.

En ny komplett søknad om dispensasjon fra støy må sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Dispensasjon fra reguleringsplan § 2-11 ROS analyse

Tiltaket det søkes om innebærer kun innvendige arbeider. Bestemmelsen anses av rådmannen ikke som relevant for dette tiltaket. Det er derfor ikke nødvendig å foreta en dispensasjonsvurdering for kravet til ROS-analyse.

Dispensasjon fra reguleringsplan § 4-2 rekkefølgekrav

Denne bestemmelsen setter krav til at opparbeidelse av utearealer skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak på eiendommen. Ettersom rådmannen sin vurdering er bestemmelsen ikke relevant ettersom det anbefales på å gi midlertidig dispensasjon fra kravet til utearealer.

Fravik:

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav.

Det er mulig å søke om unntak fra tekniske krav (TEK 17), hvis følgende vilkår er oppfylt:

- Om det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens krav
- Om det du søker er forsvarlig for å sikre fremtidig bruk
- Om det du søker om er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Begrunnelsen for å gi unntak fra kravene er at eldre bygninger fortsatt skal kunne anvendes på en hensiktsmessig måte i stedet for å forfalle. Mindre bygningsmessige endringer skal kunne tillates, slik at også bevaringsverdige bygninger kan brukes til formål som butikk, kontor med videre.

Rådmannen mener at det kan grunnlag for å gi midlertidig dispensasjon fra kravene til støy, men må vite mer om hva det nøyaktig søkes om dispensasjon fra før det kan gjøres en endelig dispensasjonsvurdering av forholdet.

Søknad om fravik fra Kapittel 12

Det er søkt om fravik fra kapittel 12 i teknisk forskrift

TEK17 kap12 Planløsninger og bygningsdeler i byggverk

- Midlertidig bruk baserer seg på eksisterende løsninger, som innebærer trapper i adkomst og uten rullestoltilpasninger.
- Samt at det ikke vil være tilgjengelig heis (avstengt sone).

For at rådmannen skal kunne vurdere om man oppfyller vilkårene til unntak fra forskrift må det sendes inn en mer detaljert beskrivelse av hva det søkes om fravik fra i kapittel 12, det søkes om fravik.

Basert på tiltaket sin midlertidige karakter mener rådmannen at det kan være grunnlag for å gi unntak fra kravene i tek 17 på enkelte punkter, men man må vite mer om hva det nøyaktig søkes om unntak fra før det kan gjøres en endelig vurdering.

Det må sendes inn en ny søknad som beskriver hvilken deler av kapittel 12 det søkes om unntak fra i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

TEK17 kap13 inneklime og helse – lyd og vibrasjon, ventilasjon

- Det er planlagt noe tilpasning og omlegging av eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette særlig med fokus på opphold med begrenset luftemulighet pga utvendig støy. Ellers lufting via ventiler og vinduer.
- Det nyttes eksisterende våtromsløsninger.
- I forhold til lydsmitte i bygget er det risiko for at det oppstår trinnlyd. Dette vil være omfattende å etablere brudd for i forhold til midlertidig bruk.
- Radonmålinger vil bli gjennomført som del av generelt dokumentasjonskrav i forbindelse med utleie.

For at rådmannen skal kunne vurdere om man oppfyller vilkårene til unntak fra forskrift må det sendes inn en mer detaljert beskrivelse av hva det søke om fravik fra i kapittel 13, det søkes om fravik.

Basert på tiltaket sin midlertidige karakter mener rådmannen at det kan være grunnlag for å gi unntak fra kravene TEK17 på enkelte punkter, men man må vite mer om hva det nøyaktig søkes om unntak fra før det kan gjøres en endelig vurdering.

Det må sendes inn en ny søknad som beskriver hvilken deler av kapittel 13 det søkes om unntak fra i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

TEK17 kap14 Energi

Dagens bygg innfrir ikke krav til energi og energiforsyning. Oppgradering i forhold til dette

vil være for omfattende i forhold til midlertidig bruk.

For at rådmannen skal kunne vurdere om man oppfyller vilkårene til unntak fra forskrift må det sendes inn en mer detaljert beskrivelse av hvilken paragrafer i kapittel 14 det søkes om fravik.

Basert på tiltaket sin midlertidige karakter mener rådmannen at det kan være grunnlag for å gi unntak fra kravene TEK17 på enkelte punkter, men man må vite mer om hva det nøyaktig søkes om unntak fra før det kan gjøres en endelig vurdering.

Det må sendes inn en ny søknad som beskriver hvilken deler av kapittel 14 det søkes om unntak fra i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

TEK17 kap13 inneklime og helse – lyd og vibrasjon, ventilasjon

- Det er planlagt noe tilpasning og omlegging av eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette særlig med fokus på opphold med begrenset luftemulighet pga utvendig støy. Ellers lufting via ventiler og vinduer.
- Det nyttes eksisterende våtromsløsninger.
- I forhold til lydsmitte i bygget er det risiko for at det oppstår trinnlyd. Dette vil være omfattende å etablere brudd for i forhold til midlertidig bruk.
- Radonmålinger vil bli gjennomført som del av generelt dokumentasjonskrav i forbindelse med utleie.

TEK17 kap14 Energi

- Dagens bygg innfrir ikke krav til energi og energiforsyning. Oppgradering i forhold til dette vil være for omfattende i forhold til midlertidig bruk.

Alternative løsninger

Søknad om midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-3 fra kravet til opparbeidelse av uteareal i reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold og byplanen og krav til størrelse på uteareal § 1.11 uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse avslås.

- Hensynet bak kravet til utendørs uteoppholdsareal vesentlig tilsidesettes ettersom beboerne ikke er sikret et forsvarlig oppholdssted i nødvendig utstrekning som å muliggjøre lek, rekreasjon o.l.

Søknad om midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-3 fra krav til utarbeidelse av utomhusplan etter reguleringsplanen § 2.4 avslås.

- Hensynet bak kravet til utomhusplan vesentlig tilsidesettes. Det må vises til at man har en plan for den ubebygde delen av tomten og at man har et oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon o.l.

Søknad om midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-3 fra kravet til etablering av 15 parkeringsplasser og 16 sykkeloppstillingsplasser avslås.

- Hensynet bak kravet til parkeringsplasser vesentlig tilsidesettes. En dispensasjon fra bestemmelsen vil føre til dårligere tilgjengelighet og fremkommelighet for næringstrafikk, utrykningskjøretøy, syklistere og fotgjengere og forstyrre det visuelle inntrykket av

gaterommene.

Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra institusjon til bolig - bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden - godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4.

Ansvar og kontroll

Innsendte erklæringer om ansvarsretter.

Ola Roald AS – 10.04.2019

Funksjon	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
SØK	Ansvarlig søker		1
PRO	Planløsning og kravunderlag		2

Norconsult – 28.03.2019

Funksjon	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Brannkonsept	Midlertidig bruksendring	3

Brekke og Strand AS– 10.04.2019

Funksjon	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Premisser lydforhold		2

AL Elektro AS – 15.04.2019

Funksjon	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Brann og ledesystem		2
UTF	Brann og ledesystem		2

Ventilasjon og Pipeservice AS– 16.04.2019

Funksjon	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Ventilasjon	Omlegging/tiltak ventilasjon	1
UTF	Ventilasjon	Omlegging/tiltak ventilasjon	2

Roar Jørgensen AS– 27.03.2019

Funksjon	Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Kontroll	Brannprosjektering		3

Rådmannen vurderer at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar.

I tillegg til krav om uavhengig obligatorisk kontroll etter SAK § 14-2, mener rådmannen at det på bakgrunn av innsendt søknad, er grunnlag for å stille krav til uavhengig kontroll av tverrfaglig utførte brannverntiltak.

Økonomiske konsekvenser

Ikke vurdert.

Konsekvenser for næringsutvikling

ikke vurdert.

Helse- og miljøkonsekvenser

Ikke vurdert.

Konsekvenser for folkehelse

Ikke vurdert.

Konsekvenser for barn og unge

ikke vurdert.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg

Ikke vurdert.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler UBA å gi midlertidig dispensasjon frem til **1.12.2020** fra følgende krav i regulering- og kommunedelplan for sentrum.

- Kravet til opparbeidelse av uteareal og størrelse på i reguleringsplan § 2.9 - Lek og opphold byplanen og § 1.11 uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse
- Krav til utarbeidelse av utomhusplan etter reguleringsplanen § 2.4
- Krav til etablering av 18 parkeringsplasser fra reguleringsplan § 2.6 parkering.

Rådmannen gis delegert myndighet til å behandle søknad om dispensasjon fra krav til støy når komplett dispensasjonsvurdering foreligger, senest ved igangsettingstillatelse

Rådmannen gis delegert myndighet til å behandle søknad om unntak fra kapittel 12, 13 og 14 fravik fra TEK17 når komplett søknad om unntak fra TEK 17 foreligger, senest ved igangsettingstillatelse

Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra institusjon til bolig - bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden - godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4.

Rammetillatelsen vil være gyldig frem til **1.12.2020** da de midlertidige dispensasjonene utløper.

Videre behandling:

UBA avgjør saken.

Tønsberg,

Jan R. Eide
kommunaldirektør

Anne B Hekland
virksomhetsleder

Gebyr etter Tønsberg kommune sitt gebyrregulativ

2.2.3	Boligbygg 2-4 boenheter (pr. boenhet)	kr 82 340,-
	Fra og med 5.enhet	kr 119 280,-
2.3	Næringsareal mellom 101-200 m ²	kr 25 000,-
2.6	Dispensasjon etter PBL kap 19. (X3)	kr 20 565,-
	<u>Sum</u>	<u>kr 224 685,-</u>