

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe *Saksbehandlar*

2023/3830-7 Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2025/5	Forvaltningsutvalet	29.01.2025

Behandling dispensasjon - bruksendring næringsareal til 4 nye bueiningar - 83/12 - Skålagato 46

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval gjev dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018, pkt. 2.14.1 om privat/felles uteopphaldsareal og 2.16.1 krav til parkering, til bruksendring frå næring til fire bustadeiningar i samsvar med dispensasjonssøknad av 16.04./22.10.2024. Løynet er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Manglande privat uteopphaldsareal kan kompensertast med tilgang til park-, sentrums- og naturområde i nærleiken.

Kvinnherad forvaltningsutval gjev ikkje dispensasjon frå pbl §§ 31-2 og 31-4 til unntak frå krava i TEK17 om sprinklaranlegg i bygg med heis, i samsvar med dispensasjonssøknad av 16.04.2024. Søknad om rammeløyve for bruksendring frå næringsareal til fire bueiningar kan difor ikkje handsamast før vilkåra nedanfor er innfridd. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. Ein dispensasjon vil råka branntryggleiken og dermed miljø og helse, noko som strir imot intensjonane i loven.

Vilkår:

1. Kommunen kan ikkje behandla rammesøknad før det føreligg brannkonsept som stettar krava i TEK17 § 11-12 1.a).

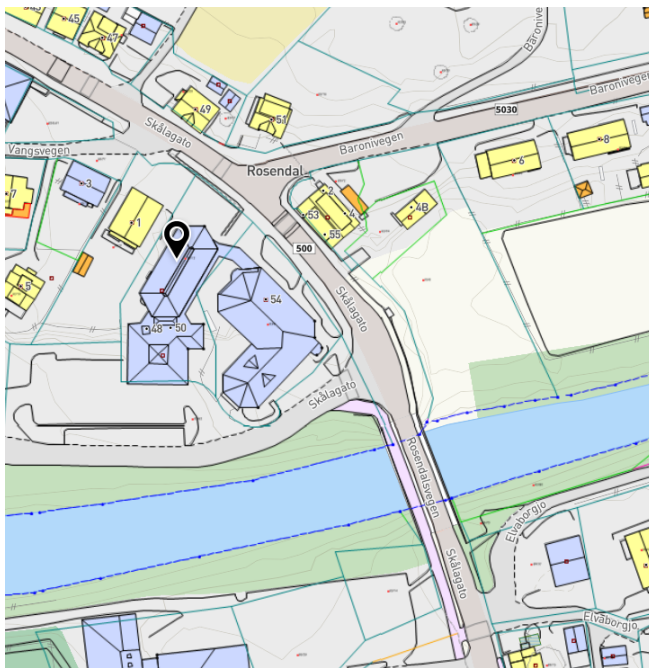
Forvaltningsutvalet si behandling i møte den 29.01.2025:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart einstemmig vedteken.

VEDTAK:

Kvinnherad forvaltningsutval gjev dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018, pkt. 2.14.1 om privat/felles uteopphaldsareal og 2.16.1 krav til parkering, til bruksendring frå næring til fire bustadeiningar i samsvar med dispensasjonssøknad av 16.04./22.10.2024.



Løyvet er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje vert vesentleg sette til side. I tillegg er fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Manglande privat uteopphaldsareal kan kompensast med tilgang til park-, sentrums- og naturområde i nærleiken.

Kvinnherad forvaltningsutval gjev ikkje dispensasjon frå pbl §§ 31-2 og 31-4 til unntak frå krava i TEK17 om sprinklaranlegg i bygg med heis, i samsvar med dispensasjonssøknad av 16.04.2024. Søknad om rammeløyve for bruksendring frå næringsareal til fire bueiningar kan difor ikkje handsamast før vilkåra nedanfor er innfridd. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller

omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. Ein dispensasjon vil råka branntryggleiken og dermed miljø og helse, noko som strir imot intensjonane i loven.

Vilkår:

1. Kommunen kan ikkje behandla rammesøknad før det føreligg brannkonsept som stettar krava i TEK17 § 11-12 1.a).

Ansvarleg Søkjar: ABO Plan & Arkitektur Stord AS, postboks 32, 5401 Stord

Tiltakshavar: Futura Bygg AS, Haraldsgata 116, 5527 Haugesund

Søknad dagsett: 05.06.2024 med suppleringsøknad 24.10.2024, søknaden var komplett 26.11.2024.

Om søknaden og eigedommen:

Det vert søkt om bruksendring frå næring/kontorlokale til bustad – fire nye bueiningar i 2. etasje på kombinertbygg i Skålagato 46. I første etasje er det butikklonale, i tredje etasje er det fire

eksisterande bueiningar. Kjellar og loftsetasjen er avsett til bodar og lagring. I samband med rammesøknad vert det søkt om dispensasjon frå føresegnene i KPA punkt 2.14 Leike- og uteareal, frå krav om felles og privat utomhus opphaldsareal for eksisterande bygg. Det vert og søkt om dispensasjon frå parkeringskravet i § 2.16.

Det vert og søkt om dispensasjon frå sprinklarkravet i TEK17 § 11-12 a)(teknisk forskrift) for eksisterande bygg med krav om heis. Det vert og vist til unntaksreglane i plan og bygningsloven § 31-2 om tiltak i eksisterande bygg.

Grunngeving med fordelar framheva av søkjar i søknaden:

- 1. «Søknad om dispensasjon uteopphaldsareal og parkeringskravet 1,5 plasser pr. bueining:**
 - *Ein av fordelane ved å innvilge dispensasjon vil vera fortetting, handle og liv i Rosendal sentrum. Det aktuelle bygget tilbyr private balkongar for eksisterande bueiningar i 3.etg, men dette er ikkje mogleg å tilby nye bueiningar i 2.etg, då det ikkje var ynskjeleg med*

store fasadeendringar på bygget. Det er imidlertid planlagt eit nytt felles grillplass, eit uteoppholdsareal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon (sjå grøntmerka område på teikninga under). Det vil vere til fordel for dei eksisterande bueiningane i bygget.

- Bygningen ligg svært sentralt plassert i Rosendal, og bebuarane har- og vil få tilgang til areal i sentrum med svært høg kvalitet og variert tilbod. Til dømes finnes det flotte parkanlegg av ulikt slag, tett på naturopplevingar og nærleik til helsetilbod, butikkar og kafear. Alt innanfor gåavstand. Me ser på dette som eit unikt utomhustilbod, som sjeldan kan erstattast av tilstrekkeleg nok kvadratmeter rett utanfor bygget.
- Ved å gje dispensasjon for krav om minste uteopphaldsrom for gbnr. 83/12 kan Rosendal utnytte eksisterande bygg og få fleire universelt utforma bueiningar i sentrumskjernen, med både samfunnstenelege fordelane, samt miljøomsyna dette kan bidra til. I følgje KPL sine retningslinjer for sentrumsføremål: Bør utformast slik at dei er attraktive å vere i, bu og drive næring i, sentrum bør ha funksjonsblanding av bustader, tenester, arbeidsplassar og kultur.
- Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggjast i sentrumsområda. Med dette perspektivet ser vi på tiltaket som hensiktsmessig for miljøet, ved å bruke eksisterande bygg, i eit sentrumsbygg som legg til rette for meir bruk av miljøvenleg transportmiddel.
- Å kunne bu i sentrum i universelt utforma bustad kan fremje inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet, utvikla gode bu- og nærmiljø, fremja folk si helse og trivsel.

Omsynet bak kravet om 1,5 parkering pr. bueining i Kommuneplan for Kvinnherad

2.16.1.

Ved nye byggetiltak gjeld desse krava til personbilkparkerings (jf. pbl. § 11-9 nr. 5): Tiltak Minimumskrav 1,5 pr. bueining med 5 eller fleire bueiningar. Dette kravet skal ivareta at det er plass for bebuarane å parkere eigen bil samt å få besøk.

- *I Statlege planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (bustader i sentrum), set planretningslinjene føringar slik at planlegging skal ma. bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, redusere transportbehovet og leggje til rette for klima- og miljøvenlege transportformer, kort veg til kollektiv mv).*
- *I punkt 4.3 står det blant anna: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.*
- *Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. (kjelde: regjeringen.no)*
- *Dette underbyggjer tiltaket og er i tråd med på å fortetta Rosendal Sentrum.*
- *Det vert lagt opp til at gjesteparkering skal skje på offentlege eller private parkeringsplassar som allereie finst i sentrum i dag. Tiltakseigedomen ligg midt i Rosendal sentrum. Her er fleire offentlege parkeringsplassar i umiddelbar nærleik til tiltakseigedomen.*
- *I vedlagd situasjonsplan er det synt fire parkeringsplassar som er ordna avtale med, på felles parkeringsplass på området. Minimumskravet for parkering er 1,5 plassar pr.bueining då dettetiltaket kjem under kategorien hus med 5 eller fleire bustadeiningar. Bygget kjem til å innehalda 8 bustadeiningar etter omsøkt tiltak er gjennomført. Søkar meinar det er tilstrekkeleg med parkeringsdekning på 1 plass pr. bueining sidan sentrum dekkar behovet på fleire, nærliggjande offentlege og private avgiftsbelasta parkeringsplassar som kan nyttast for besøkande.»*

2. «Søknad om dispensasjon frå krav om sprinklaranlegg:

Det vert søkt om dispensasjon i frå sprinklarkravet i TEK17 for eksisterande bygg med heis, gbnr. 83/12 i Skålagato 46 i Rosendal. I samband med søknaden vert det i medhald av byggteknisk forskrift TEK17 § 11 – 12 Tiltak for å påverke rømmings- og redningstid, 1. ledd, bokstav a) jf. plan- og bygningsloven § 19- 2 søkt dispensasjon på 83/12.

Det vert vist til pbl § 31-2 ferde ledd:

“Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og 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 stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.”

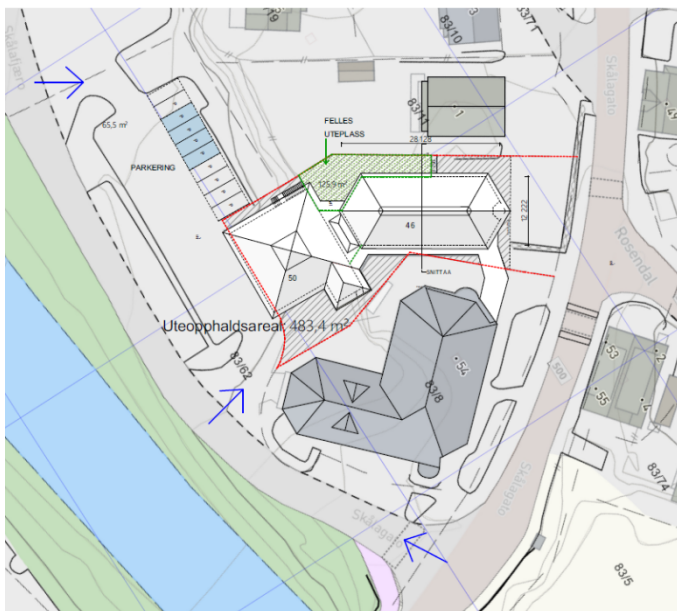
Tiltaket gjeld 2. etasje i bygget, og noverande næringsdel er ønska omgjort til fire bustadeiningar. Etablering av fire nye bustadeiningar i 2.etg i bygg med eksisterande heis, utan å montere sprinklaranlegg i heile bygningen, men vise til fleire rømmingsveggar som alternativ som påverkar røming- og redningstid.

Fordeler med dispensasjon framheva av søkjar:

- *Ved å gje dispensasjon for krav om sprinklaranlegg for gbnr. 83/12 og likevel gjennom brannplan kunne sikre bevaring av tryggleik og rømming- og redningstid.*
- *Ved å gje dispensasjon kan Rosendal utnytte eksisterande bygg og få fleire universelt utforma bueiningar i sentrumskjerna, med både samfunnstenelege fordelane, samt miljøomsyna dette kan bidra til. I følgje KPL sine retningslinjer for sentrumsføremål bør bygg utformast slik at dei er attraktive å vere i, bu og drive næring i, sentrum bør ha funksjonsblanding av bustader, tenester, arbeidsplassar og kultur.*
- *Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggjast i sentrumsområda. Med dette perspektivet ser vi på tiltaket som hensiktsmessig for miljøet, ved å bruke eksisterande bygg, i eit sentrumsbygg som legg til rette for meir bruk av miljøvenleg transportmiddel.*
- *Å kunne bu i sentrum i universelt utforma bolig kan fremje inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet, utvikla gode bu- og nærmiljø, fremja folk si helse og trivsel. Tilsvarande grunngjeving kan nyttast ved vurdering av tillating til fråvik.*
- *For tiltaket vil det slik vi ser det vera krav om heis (uavhengig av at det allereie er heis i bygget), som følgjeleg stiller det krav til sprinkling i bygget. Det blir søkt om dispensasjon for dette kravet, på bakgrunn av at formalkravet er heis (§12-3), men at det er endring i kun ein etasje i eksisterande bygg der det i tillegg er eksisterande bueiningar lenger oppe, samt at alle bueiningar har sekundær-røming via fasade. **Det er mindre enn 5 m til terreng og blir av brannprosjekterande difor sett som hensiktsmessig å gje unntak frå krav om sprinklaranlegg.** Ombygginga er forsvarleg og naudsynt for å sikre hensiktsmessig bruk av bygget.»*

Om eigedommen og bygningen opplyst i søknaden:

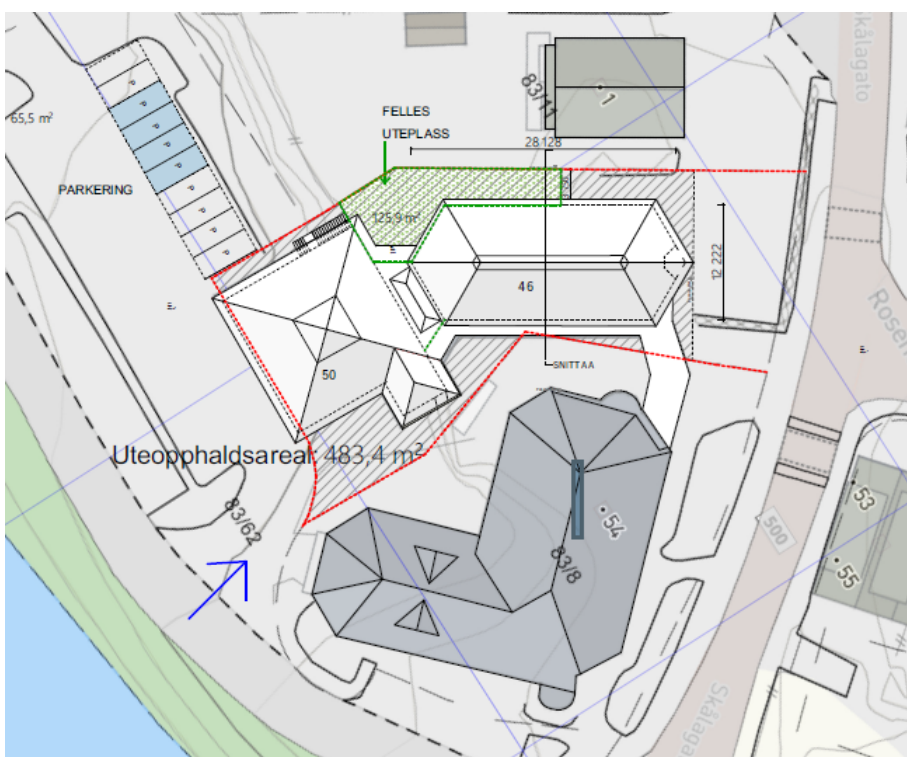
- Tomt: 1315 m²
- Bueiningane i 2.etg vil ha samla arealstorleik BRA: 278,1 m² inkl.boder i u-etg og 4.etg.
- Felles uteoppholdsareal på 483,4 m², derav 125,9 m² er tiltenkt felles grillplass med gode kvalitetar og eit universelt utforma uteoppholdsareal.

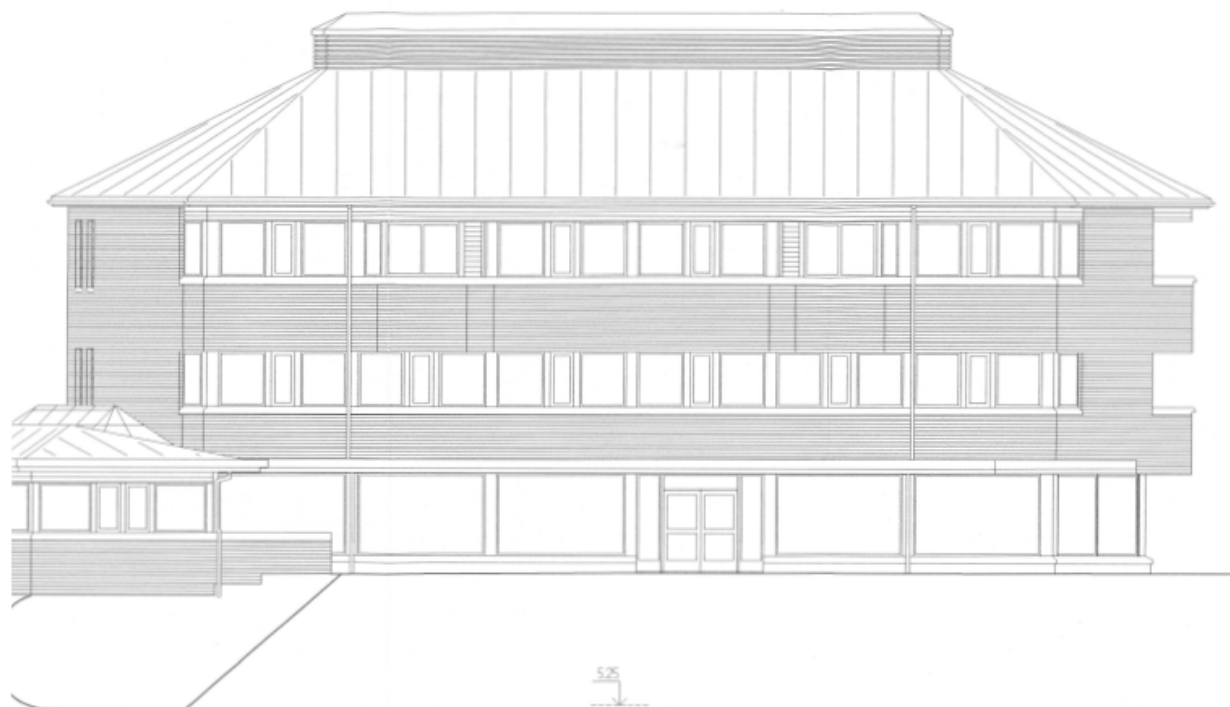


Arealstatus

Arealformålet i reguleringsplan for Rosendal Sentrum vedtatt 22.03.2007 er *bustad/forretning/kontor*, og i kommuneplanen for Kvinnherad vedtatt 22.03.2018 er arealføremålet *sentrumsføremål*.

I områdeplanen for Rosendal som nå er sendt ut på høring er området og avsett til sentrumsføremål.





Nabovarsel

Naboar og gjenbuarar er varsla. Det er ikkje kome merknader.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har ikkje vore sendt på høyring, men må sendast på klagevurdering til følgjande:

Statsforvaltaren i Vestland

Vestland fylkeskommune

Naturmangfaldlova

Der tiltak råkar naturmangfaldet er det etter naturmangfaldslova § 7 stilt krav om at prinsippa i §§ 8-12 vert lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Kommunen har undersøkt naudsynte databasar og har ikkje gjort funn av trua eller verdifulle artar, naturtypar eller biotopar i området. I tråd med § 8 skal saka vurderast etter eksisterande og tilgjengeleg kunnskap. Kommunen legg på bakgrunn av undersøkinga til grunn at det på staden ikkje er naturmangfald som krev nærare vurdering etter §§ 9-12

Kulturminne

Tiltaket ligg innanfor KULA-området i Rosendal

[Rosendal. Møtestad og baroni i rikt jordbrukslandskap med alpine omgjevnader \(K421\), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse](#)

Næring

Bruksendring frå næring til bustad vil gje mindre tilgjengeleg kontorareal i sentrum.

Støy

Deler av bygget ligg innanfor gul støysone til Fylkesveg 500. Tiltaket må stetta støykrava iht. T-1442.

Klimatilpassing

Norconsult har gjort flaumkartlegging av området i rapport datert 04.02.2019.

Byggegrunn har tilstrekkeleg tryggleik, jf. pbl § 28-1.

Veg, vatn og avløp

Fylkesveg – regulert avkjørsle

Privat vatn – Rosendal og omland vassverk

Avløp - Kommunalt nett – det må søkjast tilknytning

Aktuelle lovheimlar

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå føresegnene i reguleringsplan og kommuneplan.

I tillegg vert det søkt om dispensasjon for fråvik frå TEK17 om brannsikring:

Pbl § 31-2: På eksisterende byggverk skal tiltak etter [§ 20-1](#) prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav etter denne loven, dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

§ 31-4:

«Ved tiltak etter [§ 20-1](#) på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.»

Plan og bygningsloven § 19-2:

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

TEK17

[§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider](#)

a) Byggverk eller del av byggverk i risikoklasse 4 hvor det kreves heis, skal ha automatisk brannsløkkeanlegg. Deler av et byggverk med og uten automatisk brannsløkkeanlegg skal være ulike brannseksjoner.

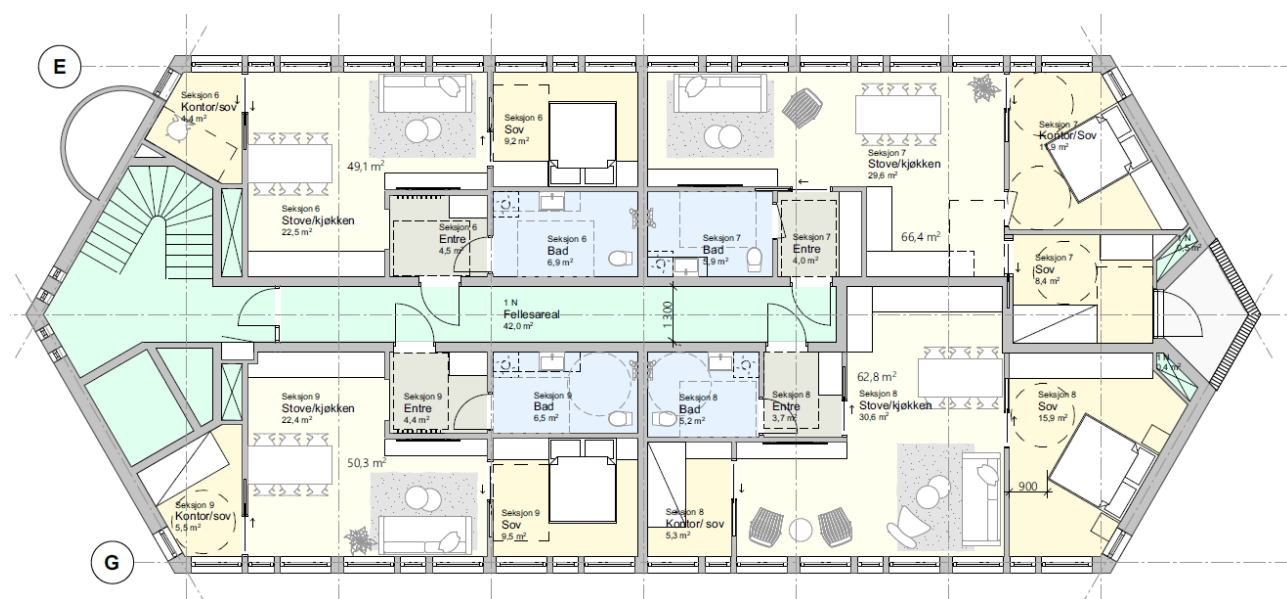
Vurdering

Tiltaket er i samsvar med arealføremålet i reguleringsplanen og kommuneplanen som er gjeldende i området. Tomten ligg i Rosendal sentrum, og nær til sentrumsfunksjonar med dei ulemper og fordelar det inneber. Bygget har forretningslokale i første etasje og eksisterande bustader i tredje etasje. Søknaden gjeld bruksendring av andre etasje frå næring/kontor til fire bueiningar.

Dispensasjon frå krav om felles og privat uteopphaldsareal, samt parkering

Krav til MUA i kommuneplanen for konsentrert busetnad: Pr. bueining : Privat 25 m² – Felles: 25 m²

Kravet om privat og felles uteopphaldsareal skal sikra bukvaliteten, og gje attraktive bumiljø for innbyggjarane. I gjeldande søknad er det berre ei av leilegheitene som har eigen balkong, dei tre andre har ikkje privat uteopphaldsareal. Det skal leggjast til rette for eit felles areal for alle bueiningane (8 stk.) som kvar vil få ca 15 m² felles MUA. Det er opplyst at arealet skal vera ein



felles grillplass med gode kvalitetar. I søknaden vert det og vist til at bebuarane vil ha tilgang til areal i sentrum, og at det fins flotte parkanlegg av ulikt slag, naturopplevingar, og nærleik til helsetilbod, butikkar og kafear. Alt dette er innanfor gåavstand, og at dette kan erstatta manglande privat uteopphaldsareal rett utanfor bygget.

Det er positivt at tiltaket fører til fortetting i sentrum, og gjev fleire universelt utforma leilegheiter. Det er miljømessig positivt og nytta eksisterande bygningar til nye føremål, dersom eksisterande bruk ikkje er nødvendig eller framtidsretta.

Området er attraktivt og sentrumsnært, likevel må ein kunna tilby gode bukvalitetar for at husværa skal vera tenlege. I områdeplan for Rosendal og reguleringsplan for Ullvarehagen er krava til MUA redusert i høve til kommuneplanen vedtatt i 2018, men privat MUA er sett til 8-10 m² pr. bueining.

For å kunna tilby private balkongar til dei nye bueiningane, må det gjerast fasadeendringar på bygget, og dette må eventuelt gjerast slik at det estetiske uttrykket på bygget ikkje vert vesentleg råka. Administrasjonen stiller seg ikkje negativ til ei fasadeendring, slik det vert vist til at det blei skissert i førehandskonferansen, men signala var at det kunne vera utfordrande å få dette til utan å bryta med den eksisterande arkitekturen. Her må eventuelt prosjekterande gjera ei vurdering og leggja det fram for kommunen.

Bruksendringa vil føra til at det vert mindre tilgjengeleg kontorlokale i Rosendal sentrum. For tida er det ledige kontorlokale i nabobygget, men dette er tilhøve som kan skifta over tid.

Det vert søkt om dispensasjon frå kravet om 1,5 biloppstillingsplasser pr. husvære i bustadbygg med meir enn 5 einingar. Det er sikra 4 parkeringsplasser med avtale på naboeigedom. Administrasjonen meiner at i sentrumsområda med gåavstand til serviceføremål som butikk, post, helsetilbod m.v. vil bil som transportmiddel vera mindre naudsynt, difor vil ein parkeringsplass ber bustad vera tilstrekkeleg i dette tilfellet. Det er og berekraftig med mindre bilbruk, og tilrettelegging for meir nytta av t.d. sykkel i sentrumsområda.

Etter ei samla vurdering meiner administrasjonen at det kan gjevast dispensasjon frå arealkrava til MUA og parkering i kommuneplanen. Ut frå dei positive sidene med fleire husvære i sentrum, finn ein at fordelane er større enn ulempene både for samfunnet og innbyggjarane som treng fleire tilgjengelege bustader.

Dispensasjon/unntak frå plan og bygningsloven § 31-2, jf. frå 31-4.

Det vert søkt om unntak frå sprinklarkravet i TEK17 for eksisterande bygg med heis, jf. § 11-12 – tiltak for å påverka rømmings- og redningstider.

I søknaden vert vist til § 31-2 fjerde ledd og ordlyden i denne. Det vart i 2023 gjort ei endring i denne loven, og vi viser til at § 31-4 nå inneheld nokre av dei momenta som tidlegare låg i § 31-2 fjerde ledd. Det er utarbeida eit brannkonsept for tiltaket basert på at det vert gjeve dispensasjon frå kravet om sprinklaranlegg.

Førebyggjande brann i kommunen har sett gjennom konseptet og kommenterer at Kvinnherad Brann og redning ikkje har stigebil, noko som dette konseptet baserer seg på.

Hovudregelen i føresegna er at tiltaket skal følgja krava i TEK17 fullt ut. For tiltak i eksisterande bygg er likevel kommunane tillagt å gjera vurderingar for unntak frå dette der desse er forsvarlege ut frå helse, miljø og tryggleik.

Bygget vart oppfør i 1998/99, og det er opplyst at det ikkje er sprinklaranlegg i bygget. Bygget har ingen formell vernestatus, og bygget er i samsvar med noverande plan og godkjent bruk. Den tekniske tilstanden på bygget er ikkje nærare kjent, men fasademessig ser bygget ut til å vera i god stand. Bygget har elles teknisk stand frå byggåret, inkludert normalt vedlikehald. Bruksendringa det vert søkt om er permanent.

Det skal vidare leggjast vekt på tilhøve som reduserer negative konsekvensar ved at det vert gitt unntak, og på eventuelle fordelar som vert oppnådd.

For å kunna gje dispensasjon må omsyna bak føresegna ikkje verta sett vesentleg til side. I førearbeida til lovendringa i Prop. 64 L står det følgjande:

«Bestemmelsen skal ivareta en rekke formål. En viktig hensikt med endringene er å gi kommunene større mulighet til å løse utfordringer knyttet til for eksempel tomme lokaler og manglende liv i bysentrum. Bestemmelsen legger også til rette for at kommunene kan ta hensyn til byggverk som er formelt vernet, enten etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven, og dermed unngå at viktige kulturverdier blir ødelagt. Videre gir bestemmelsen større fleksibilitet og insentiver for bolig- og bygningseiere til å oppgradere byggverk til høyere standard, uten å gå på bekostning av sikkerhet, helse og miljø. Som flere av høringsinstansene påpeker kan dette bidra til at byggverk brukes og ikke forfaller, og ikke minst til økt gjenbruk av bygningsmassen.»

Det kan sjå ut til at kommunen har fått større spelerom i PBL § 31-4 til å gjera vurderingar i høve til ny bruk i gamle tomme bygningar, som elles ville koma i forfall og ikkje verta nytta. Men og i dei tilfella kan ein ikkje sjå bort frå helse, miljø og tryggleik. Ny bruk skal ikkje råka desse kriteria, og må framleis ivaretakast etter dei tekniske krava i TEK17.

Når det gjeld planlegging og bygging, gjev formålsparagrafen grunnlaget for korleis lover og føresegner innafor plan- og bygningsloven skal verta tolka og nytta. Det er viktig å legga til grunn

det overordna føremålet i planlegging og byggesaker. Eit av hovudkriteria for å kunna gje dispensasjon er at omsyna til føremåla i lova ikkje vert sett til side.

I føremålet til plan- og bygningsloven § 1-1 heiter det at byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og vera *forsvarleg*.

I NKF sin rettleiar til tidlegare pbl § 31-2 står det følgjande om bruksendring frå næring til bustad: «Oppfyllelse av relevante krav til sikkerhet ved brann må oppfylles som ved nye boligbygg. Ettersom oppfyllelse av krav til sikkerhet ved brann må oppfylles som ved nye boligbygg er det ikke grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd. **Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.**»

Det sentrale vurderingstemaet her vert om branntryggleiken er tilstrekkeleg ivaretatt ved å gje dispensasjon frå loven og føresegnene. Det vil og vera ei vurdering om eksisterande bueiningar i tredje etasje i bygningen vert utsett for auka fare ved at det vert gjeve dispensasjon slik det er søkt om.

Administrasjonen meiner at det omsøkte tiltaket kjem vesentleg i strid med føremålet i loven, og at vilkåra for å gje dispensasjon dermed ikkje er oppfylt. Sjølv om fordelane med tiltaket er fleire, vert det ikkje ei vurdering av desse opp mot ulempene, då vilkåra for dispensasjon ikkje er til stade. Det er ikkje *forsvarleg* ut frå tryggleikssyn og gje unntak frå kravet om sprinkelanlegg i bygg med 8 bueiningar og heis.

Konklusjon:

I samsvar med utgreiinga ovanfor kan Administrasjonen tilrå dispensasjon frå kravet om MUA og parkering i KPA. Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå pbl §§ 31-2, 31-4, jf. TEK17 § 11-12.

Kopi: Partane

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon dat. 16.04.2024, 22.10.2024
2. Situasjonsplan
3. Teikningar