



11820

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommunedelplan for Jektvik.

Jnr. ref:

Arkiv: Gnr. 34

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I KOMMUNEDELPLAN FOR JEKTVIK I FORBINDELSE MED PLANER OM ETABLERING AV HELSEHUS PÅ GNR. 34 BNR. 1.

Søker: Norconsult, på vegne av Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen.

Søknaden gjelder dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan for Jektvik i forbindelse med planer om etablering av helsehus på tomt under gnr. 34 bnr. 1 i Jektvik.

Det er firmaet Norconsult som har utarbeidet søknaden om dispensasjon, på vegne av Rødøy kommune.

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommunedelplan for Jektvik er avsatt til: *boligbebyggelse, industri, forretning*.

Landbrukslovgivning

Arealet er avsatt til annet enn landbruk i kommunedelplanen, og behandling etter landbrukslovgivning er således ikke aktuelt.

Vurdering av naturmangfold

Det er i kommunen ikke kjent forhold som tilsier spesielle hensyn etter naturmangfoldloven av 2008 ved kunnskap § 8, eller førevar-prinsipp § 9, når det gjelder denne tomtesøknaden.

Veg, vann og avløp

Adkomst skal foregå via eksisterende kommunal veg som passerer langs med tomten.

Det er aktuelt med tilknytning til eksisterende privat fellesvannverk, og avløp som privat enkeltanlegg.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan, dispensasjon m.v.)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplan for Jektvik for etablering av nytt helsehus i 2 etasjer, med en grunnflate på bygget på ca. 260 m²(dvs. ca. 520 m² BRA).

Det aktuelle arealet som planlegges benyttet til tomt for helsehus, er beliggende bak(vest for) butikken i Jektvik, og er i kommunedelplanen avsatt til: *boligbebyggelse, industri, forretning*.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplanen for benyttelse av tomten til det aktuelle formålet helsehus.

Det vises til vedlagte søknad om dispensasjon med vedlegg, utarbeidet av firmaet Norconsult.

Da det her gjelder en søknad om dispensasjon fra bestemmelser i plan, har søknaden vært sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, samt naboer, jfr. bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19.

Fylkesmannen i Nordland har ikke kommet med uttalelse til saken.

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg til saken i skriv datert 08.06.20.

Fylkeskommunen sier at det kan se ut til at tiltaket er planlagt i 2 etasjer uten heis, og de minner om at byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet i henhold til byggt teknisk forskrift § 12. De viser til den aktuelle forskriften med vedlegg.

Videre påpeker fylkeskommunen at da bygget er tenkt plassert delvis i et industriområde, ber de kommunen vurdere behovet for en utredning av støyforhold i området, da det er viktig at støykrav til denne type bygg overholdes slik at ansatte og besøkende ikke risikerer å få helseplager.

Fylkeskommunen er opptatt av at et slikt helsehus med flere viktige samfunnsfunksjoner er utformet og plassert på en slik måte at det er tilgjengelig og at det ikke er fare for helseplager knyttet til virksomheten. Fylkeskommunen fraråder en dispensasjon som ikke ivaretar kravene til universell utforming. De ber også Rødøy kommune vurdere om forholdene de har påpekt, eventuelt andre forhold, bør utredes nærmere gjennom en *reguleringsprosess*. De minner om at det bare kan dispenseres fra plankrav dersom tiltaket ikke krever konsekvensutredning.

De 3 naboene som hadde fått tilsendt saken til uttalelse har ikke kommet med uttalelser innen fristen 11.06.20.

Dispensasjonsvurdering:

Da det her søkes om etablering av et helsehus innenfor område avsatt til *boligbebyggelse, industri, forretning* i kommunedelplan for Jektvik, vil en være avhengig av at det gis dispensasjon fra disse bestemmelsene i kommunedelplanen, dersom det aktuelle tiltaket skal kunne realiseres.

Fra Plan- og bygningslovens § 19-2, ang. mulighet for å gi dispensasjon:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I søknaden fra Norconsult er søknaden om dispensasjon grunngitt.

I forhold til areal avsatt til boliger, vises til at tiltaket vil legge beslag på areal tilsvarende 1-2 boligtomter.

Dermed anser Norconsult det ikke for at tiltaket vil legge beslag på areal av betydelig størrelse til dette formålet, og de anser det for at en dispensasjon ikke vil tilsidesette dette formålet i planen i vesentlig grad.

I forhold til industri og forretning, vises til at det her er små arealer til disse formål som berøres, og Norconsult konkluderer med at en dispensasjon ikke vil tilsidesette formålene i kommunedelplanen i vesentlig grad.

Det vises til vedlagte søknad fra Norconsult.

For at en skal kunne gi dispensasjon fra kommunedelplanen, må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. utsnitt fra Plan- og bygningslovens § 19 over.

Nordland Fylkeskommune viser til kravene om universell utforming for slike bygg, og minner om at slike bygg i 2 etasjer blant annet må ha heis.

Det aktuelle bygget er planlagt med heis, så dette kravet er ivaretatt. En vet ikke hvorfor fylkeskommunen tror at det ikke skal være heis i bygget.

Fylkeskommunen påpeker ellers den nære beliggenheten til område avsatt til industri, med fare for ugunstig støypåvirkning, og dette er forholdsvis betimelig, da det jo er bedrift i nabobygget som driver med blant annet vedproduksjon, som jo avgir noe støy.

Det kan se ut som om Norconsult ikke har vurdert problemstillingen med nærhet til område avsatt til industri i særlig grad i sin søknad, i forhold til støyproblematikk etc., men kun hvilken størrelse areal avsatt til industri som medgår i en dispensasjon/omdisponering. Dette er noe uheldig.

Det er på det rene at en etablering av et såpass stort og viktig bygg som et helsehus i en kommune helst burde utredes gjennom en grundig reguleringsprosess, og ikke gjennom en dispensasjonsbehandling. Slik sett har en forståelse for fylkeskommunens betenkeligheter i forhold til dette.

Den aktuelle tomten bak butikken i Jektvik anses ikke for spesielt godt egnet til formålet helsehus, da tomten er svært trang i forhold til både adkomst og parkering etc., samt at den ligger tett opp til område avsatt til industri.

Videre har det heller ikke vært mulig å finne egnede landingsplasser for helikopter nært opp til det nye bygget, her ser det ut til at en må helt ut til endepunktet på vegen i det nye boligfeltet i øst, dvs. i en avstand av ca. 400 meter fra bygget, der det kan være mulig å ha en ryddet og klar plass i forhold til gjeldende krav til korridorer for innflyging etc.

Dvs. at det vil måtte benyttes mellomtransport med ambulansebil etc.

Det er pr. i dag ikke stasjonert slik ambulansebil i Jektvik.

Idet det vises til ovenstående vurderinger, samt uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune, finner en at det i denne saken under noe tvil foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, jfr. bestemmelsene i PBL § 19-2.

Vedleggsliste:

Søknad om dispensasjon datert 20.01.20, med vedlegg.

Teknisk etat; skriv av 13.05.20.

Nordland Fylkeskommune; skriv av 08.06.20.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 dispensereres det fra bestemmelsene i kommunedelplan for Jektvik, for etablering av helsehus på tomt som skal skilles ut fra gnr. 34 bnr. 1, som skissert i søknad med vedlegg fra Norconsult, datert 20.01.2020.

Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

Rødøy kommune, den 15. juni 2020.


Kitt Grønningsæter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Dato: 13.05.2020
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: «Ref»
Løpenr.: 2369/2020
Saksnr./vår ref.: 2020/387
Arkivkode: L33

Sak til høring: søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan for Jektvik i forbindelse med planer om etablering av helsehus på del av gnr. 34 bnr. 1 i Rødøy.

Herved oversendes ovennevnte søknad til dere på høring, jfr. Plan- og bygningslovens § 19.

Orientering

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplanen for Jektvik for å kunne etablere et nytt helsehus på del av gnr. 34 bnr. 1, like vest for eksisterende butikk i Jektvik.

Det vises til vedlagte søknad om dispensasjon med vedlegg, utarbeidet av Norconsult A/S.

Det skal fradeles tomt fra gnr. 34 bnr. 1 til formålet, og tomten vil omhandle det arealet som er begrenset av tomt for butikk gnr. 34 bnr. 45 og boligtomt i vest gnr. 34 bnr. 4 (og 34/32).

Mot sør begrenses tomten av kommunal veg, og mot nord av strandlinjen/sjøen.

Vedlagte situasjonsplan viser hvordan tomten planlegges bebygget/utnyttet.

Det har vært vurdert bygging av helsehus i 3 alternativer, 2 stk. i 2 etasjer samt ett alternativ i én etasje.

Kommunestyret i Rødøy har avgjort at en skal arbeide videre med alternativ 1, som er bygg i 2 etasjer, som de vedlagte planer her viser.

Planstatus

Se beskrivelse i søknad fra Norconsult.

Vei, vann, avløp

Det planlegges adkomst via kommunal veg som passerer langs sørsiden av aktuell tomt, tilknytning til privat fellesvannverk, samt avløp med enkeltanlegg med slamavskiller og utslipp til sjø minimum 2 m under laveste lavvann.

Teknisk etat

Postadresse:
Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen
Besøksadresse:
Rødøy rådhus, Vågaveien 100

Telefoner:
Sentralbord: 75 09 80 00
Telefon:

Elektroniske adresser:
postmottak@rodoy.kommune.no
Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no
www.rodoy.kommune.no

Orgnr.:
945 717 173

Oppsummering

Søknaden gjelder dispensasjon fra bestemmelser i arealplan, og sendes således på høringsrunde til regionale myndigheter og naboer.

Dette skriv med vedlegg er også å betrakte som nabovarsel til naboer for fradeling/etablering av tomt til formålet, samt nabovarsel i forhold til bebyggelse av tomten i forhold til de planer som er vedlagt her.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden om dispensasjon fra arealplanen, og i forhold til fradeling av tomt til helsehus og bebyggelse av tomt i henhold til vedlagte planer, må være skriftlige, og sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **11.06.2020**.

Evt. kan sendes pr. mail til: postmottak@rodoy.kommune.no.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Rødøy kommune på: 75098032 eller pr. mail: postmottak@rodoy.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Adresseliste søknad dispensasjon fra kommunedelplan Jektvik
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Jektvika
- 4 A10 Situasjon_alt1
- 5 A45 Fasader alt1
- 6 A40 Snitt alt 1

ADRESSELISTE

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN FOR JEKTVIK FOR ETABLERING AV HELSEHUS.

Fylkesmannen i Nordland, Moloveien 10, 8002 Bodø
Nordland Fylkeskommune, Fylkeshuset, 8048 Bodø

Kvande Jensen AS, Aspdalen 10, 8150 Ørnes

Gnr. 34 bnr. 45

Harald Karlsen, Jektvikøya 5, 8187 Jektvik
Johnny Våtvik, Jektvikøya 2, 8187 Jektvik

Gnr. 34 bnr. 4 og 32

Gnr. 34 bnr. 10

Rødøy kommune, teknisk etat, 12.05.2020

Rødøy Kommune
Plankontoret

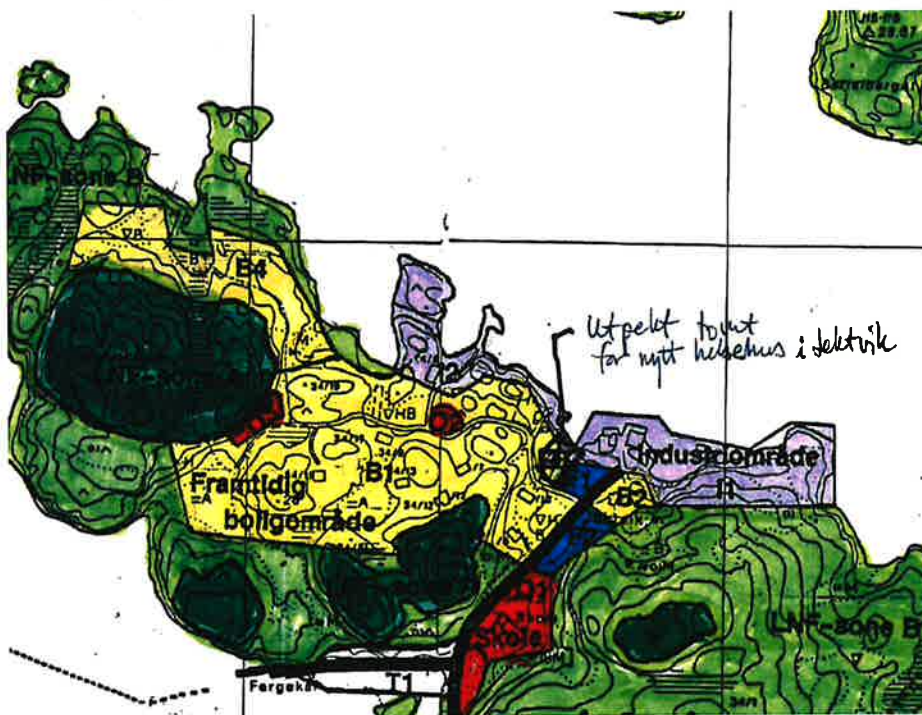
Deres ref.:

Vår ref.:
5193102/Søknad om dispensasjon.docx

Dato:
2020-01-20

► Søknad om dispensasjon fra gjeldende arealplan i Rødøy kommune

På vegne av vår oppdragsgiver, Rødøy kommune, søkes det herved om dispensasjon fra kommuneplan for Jektvika jfr. plan- og bygningsloven §19-1. Det aktuelle området ligger innenfor flere byggeområder i planen. I hovedsak område B1; Fremtidig boligbebyggelse, men mot sjøen også innenfor områdene I2 industri og F1 forretning. I bestemmelsene til arealdelen kreves det at område F1 må detaljreguleres før det kan gjøres søknadspliktige tiltak eller fradelinger.



Gjeldende kommuneplan er vedtatt 6. april 1994.

Dispensasjonssøknaden gjelder for formålet i arealplanen og planens bestemmelse og om at område F1 krever regulering før det kan gjøres søknadspliktige tiltak eller fradeling.

Tel.:

Bakgrunn og behov

Hensikten med dispensasjonen er å legge til rette for nytt helsehus på Jektvik i Rødøy kommune. Det planlagte helsehuset skal inneholde en rekke viktige helsetilbud, blant annet helsesøster, lege, fysioterapeut og tannlege samt en rekke fellesfunksjoner for disse.

Norconsult har utarbeidet et skisseprosjekt som består av i alt tre ulike variasjoner av det nye helsehuset; To varianter i to etasjer med og uten tannhelsetjeneste, og ett forslag med tannhelsetjeneste hvor alle funksjonene er samlet på ett plan. Samlet Bruksareal for de ulike byggene ligger i størrelsesorden 450-500m². Det finnes i dag ikke noe tilgjengelig areal regulert for helsehus i kommunen og det er kommunen som har anvist den aktuelle tomten og ønsker denne plasseringen.



Forslag 3, i en etasje

I hovedsak ligger det nye helsehuset innenfor området som er regulert for fremtidig boligbebyggelse. Hensikten med å regulere for dette formålet er å sikre tilstrekkelig areal for boliger i kommunen i framtiden. Det er per i dag ikke mangel på boliger eller boligtomter i Jektvik eller i Rødøy kommune for øvrig. Det nye helsehuset vil oppta ca 1000m² av boligformålet i det aktuelle området. Dette tilsvarer 1-2 boligtomter av normal størrelse, og vi anser derfor ikke at det nye helsehuset vil oppta et boligareal av noen betydelig størrelse. Det er regulert et nytt boligfelt rett øst for planområdet som nå er under opparbeidelse og som vil være med på å sikre tilgjengelig boligareal i Jektvik i årene fremover. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at omsøkt dispensasjon vil føre til at hensynene bak formålet i kommuneplanen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Mot sjøen ligger også det nye helsehuset innenfor område regulert for industri (I2). Bakgrunnen for å plassere det nye helsehuset såpass langt nord på tomten er for å gjøre plass for parkering mot vei ved adkomsten til tomten. Hensikten med denne delen av planen er å legge til rette for industri- produksjon/lager og dypvannskai. Helsehuset planlegges innenfor en mindre del av I2 og utgjør et restareal på omlag 150m² mellom Boligformålet B1, og industriformålet I1. Størrelse og plassering gjør at arealet egner seg dårlig for industribygg. Det finnes også større arealer med samme formål i planen som ikke er tatt i bruk. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra gjeldende formål vil tilsidesette hensynet bak formålet på noen måte.

Mot øst vil en liten del av det nye helsehuset i en etasje bli liggende delvis innenfor arealet F1 Forretning. Hensikten med dette formålet er å legge til rette for forretningsvirksomhet i Jektvik. Gjeldende kommunedelplan krever at område F1 skal inngå i reguleringsplan før det fattes vedtak eller gjøres fradeling. Innenfor arealet ligger det i dag et forretningsbygg med butikk og kafe. Helsehuset planlegges med god avstand til denne eiendommen og plasseringen av helsehuset vil derfor ikke være til hinder for videre utvikling av den eksisterende forretningseiendommen. Arealet av helsehuset som ligger innenfor F1 er som nevnt svært lite, omtrent 15m². Videre anser vi at et helsehus med formål helse og tjenesteyting egner seg godt i tilknytning til eksisterende sentrum med butikk og kafe og vi kan derfor ikke se at denne plasseringen vil være i strid med formålet til eksisterende plan eller bestemmelsen om reguleringsplan. Dispensasjonen fra forretningsformål vil kun gjelde alternativet i en etasje.

Med vennlig hilsen

Markus Rønning

Vedlegg:

1. Plankart
2. Situasjonsplaner 1-3
3. Fasader



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.01.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



Norconsult

Oppdragsnummer
5193102

Utarbeidet av
IngOes

Tegningsnummer

Fagkontrollert
KarRSt

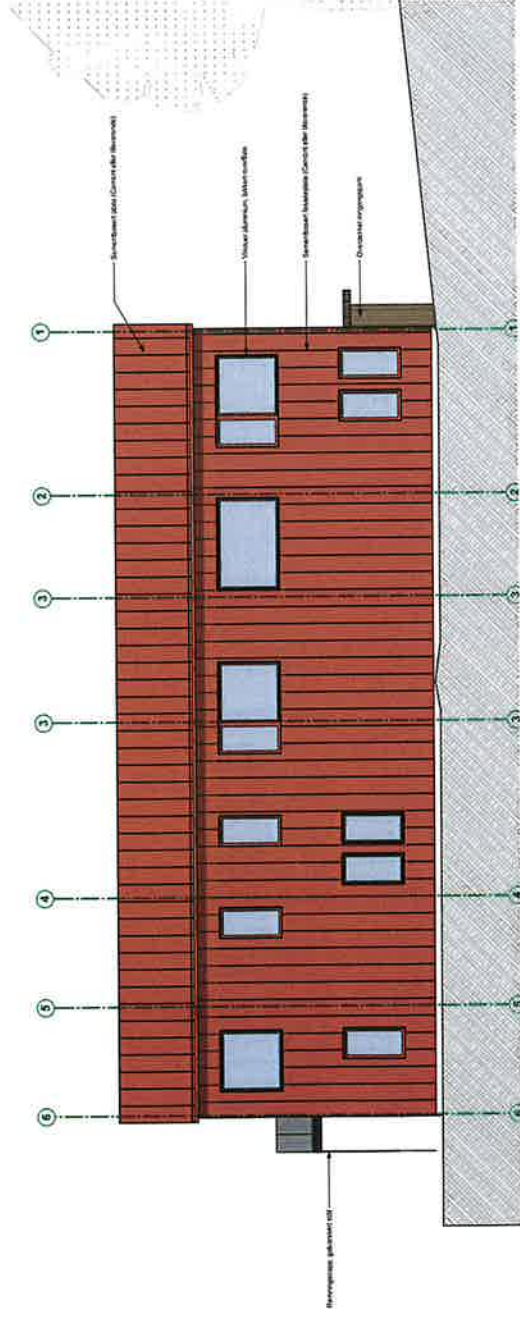
Oppdragsnavn

Helsehus Rødøy, Alt. 1

Oppdragsgiver

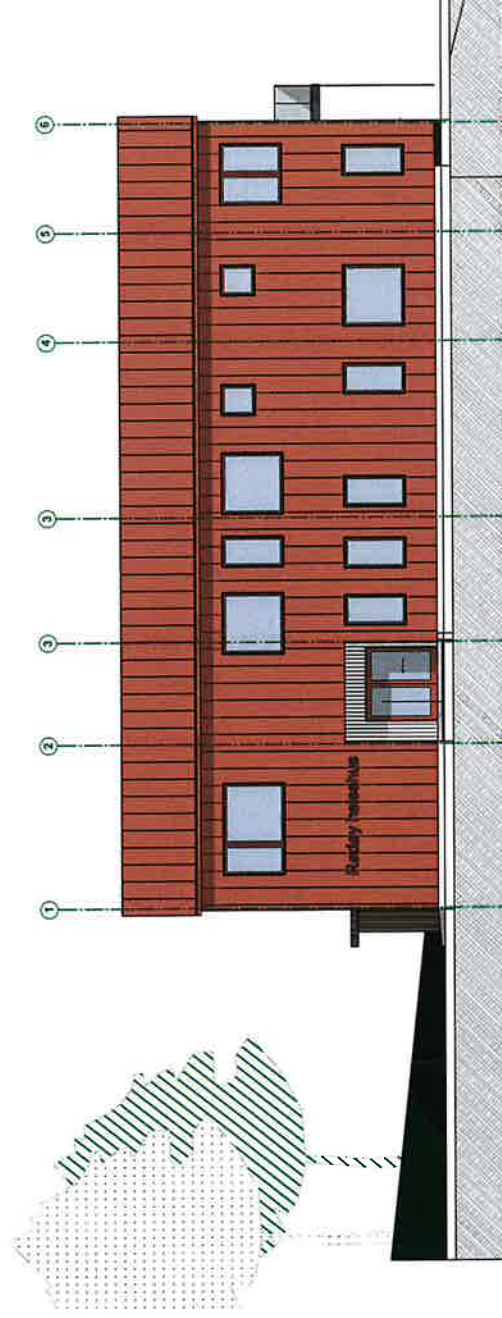
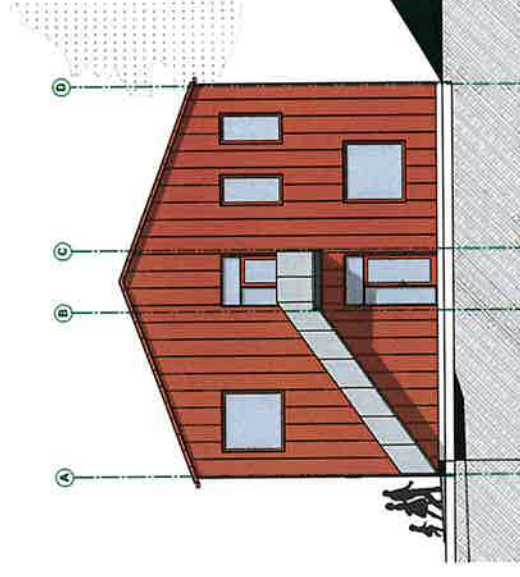
Rødøy Kommune

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av angitt oppdrag. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



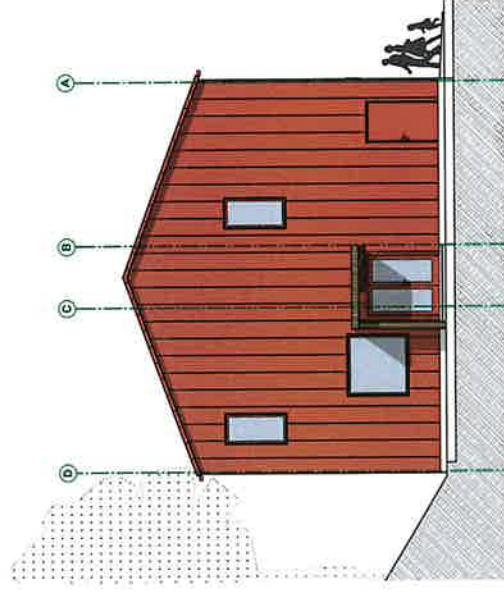
1:150 Fasade Nordvest

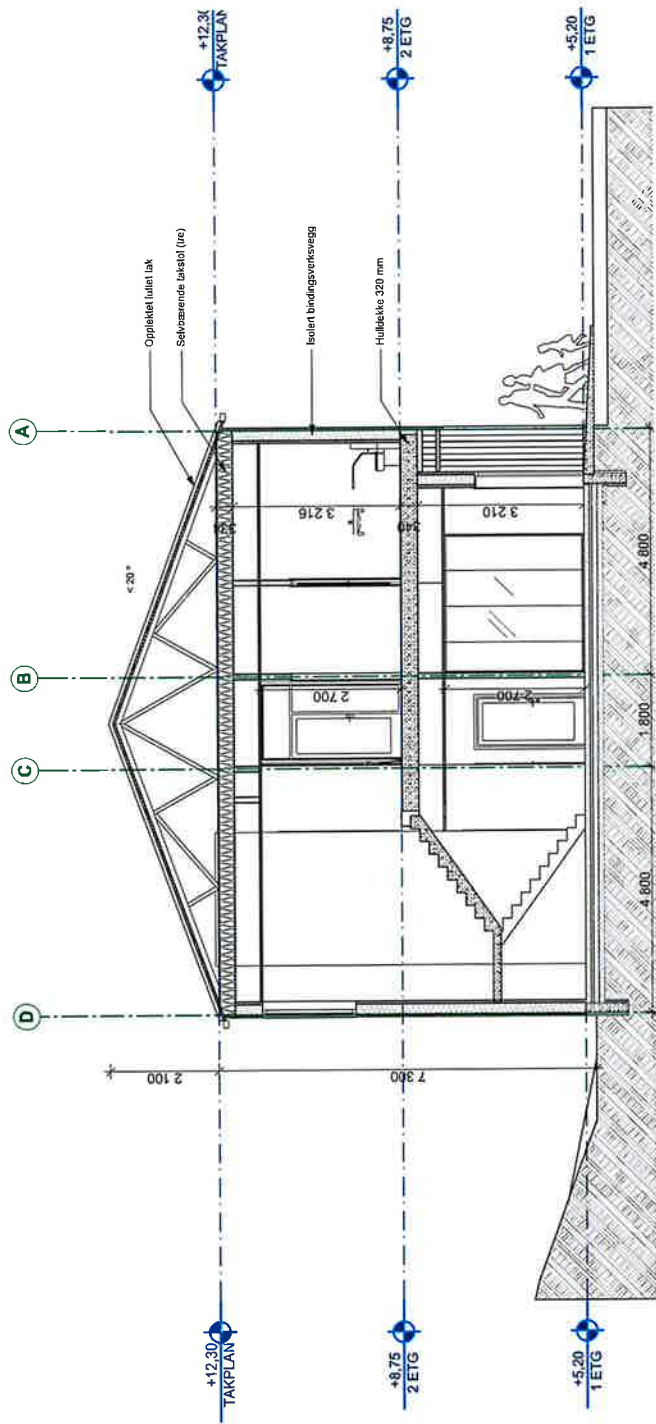
1:150 Fasade Nordøst



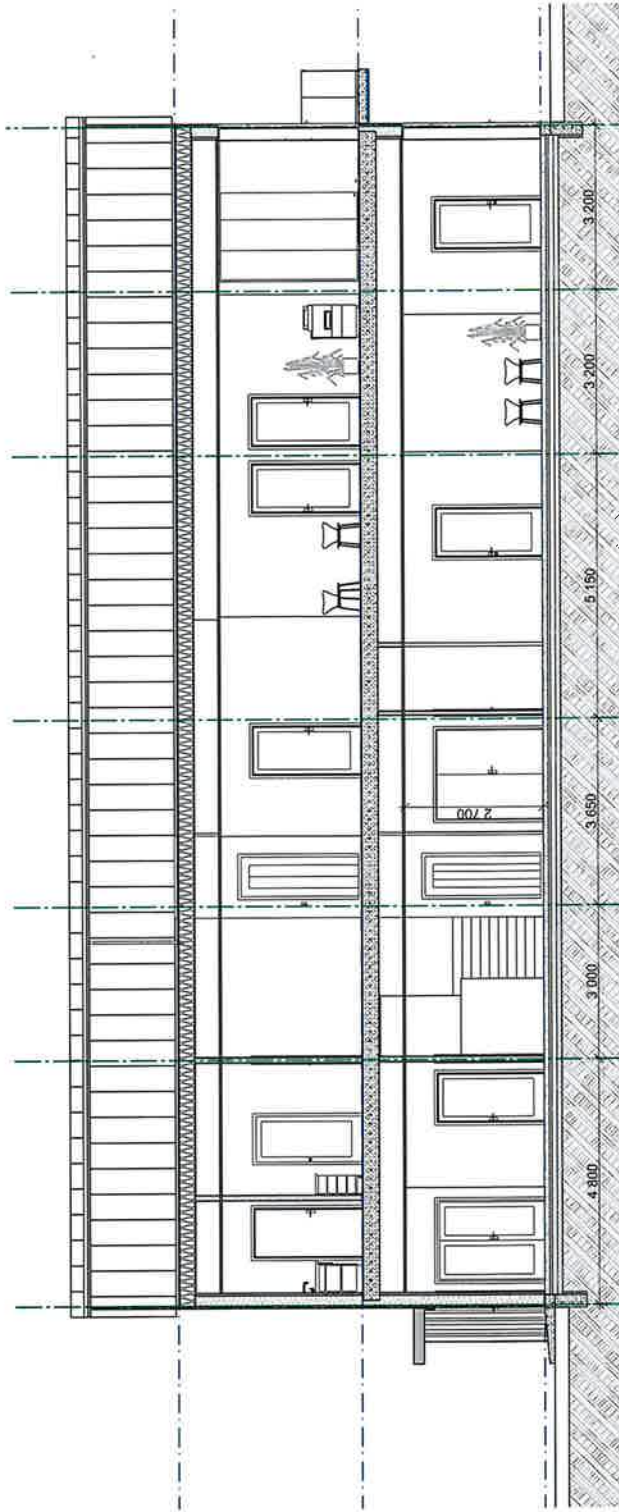
1:150 Fasade Sørøst

1:150 Fasade Sørvest





1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Rødøy kommune
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for bygging av helsehus på del av gnr 34 bnr 1 - Rødøy kommune

På vegne av Rødøy kommune søker Norconsult om dispensasjon for etablering av helsehus med helsesøster, lege, fysioterapeut, tannlege og fellesfunksjoner. Gjennom kommunedelplan for Jektvika er det aktuelle området avsatt til fremtidig boligbebyggelse, industri og forretning. Det ligger krav om reguleringsplan på forretningsformålet.

Så langt Nordland fylkeskommune kan forstå, gjelder dette en permanent plassering, og ikke et tiltak som skal dekke et midlertidig behov knyttet til utbruddet av koronaviruset. Vi har derfor behandlet saken på vanlig måte.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Planfaglige merknader

Regional politikk slik det fremkommer i arealpolitiske retningslinjer tilsier at dispensasjon ikke skal gis. Imidlertid kan det være lokale forhold som åpner opp for at dispensasjon kan gis. Dette forutsetter at det er gitt informasjon om slike forhold og at kommunen har gjort en vurdering av disse. Denne vurderingen må synliggjøres i oversendelsen av saken.

Nordland fylkeskommune synes det er positivt at tiltaket er tenkt plassert i Jektvik. Regional politikk er tydelig på at utbygging av arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter skal skje innenfor etablerte tettsteder og i nærheten av kollektivtilbud. Vurderingen som er vedlagt saken tilsier at hensynet til industri-, forretnings- og boligformål ikke vil bli satt vesentlig til side.

Merknader

Ut fra vedlagte tegninger kan det se ut til at tiltaket er planlagt i to etasjer uten heis. Vi minner om at byggverk for publikum og arbeidsbygninger *skal* være universelt utformet i henhold til bestemmelser i byggt teknisk forskrift § 12. Vår foreløpige vurdering er at et toetasjes bygg uten heis ikke vil kunne benyttes som helsehus i tråd med forskriftens krav. Vi viser her til [byggt teknisk forskrift med veiledning](#).

Adresse Postmottak Tlf.: 75 65 00 00
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Avdeling for samfunnsutvikling
Kulturminner i Nordland
Martinus Hauglid
Tlf: 75 65 05 26/ 909 59111

Besøksadresse Prinsensgt. 100

Da bygget er tenkt plassert delvis i et industriområde, ber vi kommunen vurdere behovet for en utredning av støyforhold i området. Det er viktig at støykrav til denne typen bygg overholdes slik at ansatte og besøkende ikke risikerer å få helseplager.

Nordland fylkeskommune er opptatt av et helsehus med flere viktige samfunnsfunksjoner er utformet og plassert på en slik måte at det er tilgjengelig og at det ikke er fare for helseplager knyttet til virksomheten. Vi fraråder en dispensasjon som ikke ivaretar kravene til universell utforming. Vi ber også Rødøy kommune vurdere om forholdene vi har påpekt, eventuelt andre forhold, bør utredes nærmere gjennom en reguleringsprosess. Vi minner om at det bare kan dispenseres fra plankrav dersom tiltaket ikke krever konsekvensutredning.

Kulturminner

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd..

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:

Rødøy kommune Postboks 93 8185 VÅGAHOLMEN

Kopi til:

Sametinget Åvjavárgaaidnu 50 9730 KARASJOK

Kontakter:

Tema	Navn	Tlf.
Planfaglig	Mathea Nybakke	75 65 05 97
Kulturminner	Martinus Hauglid	75 65 05 26

