



Dalane Byggsøk AS
- for bedrifter og private

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan for bruksendring. Gnr. 1 bnr. 697 - Sundeveien 24

Sundeveien 24 er tidligere benyttet som barnehage, men står nå tom etter at driften ble avviklet. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, og det foreligger et plankrav for blant annet bruksendringer til annen arealbruk.

Tiltakshaver ønsker å endre bruken av eksisterende bygg til leiligheter tilpasset livsløpsstandard. Tiltaket gjelder kun indre ombygging av tidligere boligarealer i 1. etasje i den nyeste delen og 1. og 2. etasje i bygget som før var bolig og krever ingen utvendige tiltak. Det er ikke ønskelig eller hensiktsmessig å gjennomføre detaljregulering for denne typen små og lite inngripende tiltak.

Gjeldende situasjon og plangrunnlag

Tiltak: Bruksendring fra barnehage til boligformål

Eiendom: Gnr. 1, Bnr. 697 – Sundeveien 24

Plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel

Tiltakstype: Bruksendring og innvendig ombygging av lettvegger (ingen utvendige tiltak)

Dispensasjon fra:

- Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting
- Plankrav

Dispensasjonshjemmel

Søknaden er fremmet etter plan- og bygningsloven § 19-2, som åpner for dispensasjon dersom:

1. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det søkes dispensasjon fra:

- Arealformål i kommuneplanen (fra tjenesteyting til boligformål)
- Kommuneplanens plankrav ved bruksendring

Dispensasjon fra arealformål: Begrunnelse

Hensynet bak formålet i planen.

Formålet "offentlig og privat tjenesteyting" skal sikre arealer til barnehager, helsetjenester, skoler

mv. I dette tilfellet er bygget allerede brukt som barnehage, men tjenestetilbudet er permanent avviklet, og det foreligger ingen planer om ny offentlig virksomhet på eiendommen.

Det er derfor ikke sannsynlig at arealformålet lenger tjener sin hensikt for denne eiendommen.

Fordeler ved boligformål

- Gir livsløpsleiligheter som dekker et reelt boligbehov, særlig for eldre og personer med redusert funksjonsevne.
- Gjenbruk av eksisterende bygg uten behov for nye inngrep.
- Hindrer forfall og bidrar til aktivitet og trygghet i nærmiljøet.
- Ingen behov for ny infrastruktur.
- Tiltaket er fullt reversibelt, og eiendommen kan i prinsippet brukes til tjenesteyting igjen dersom behovet skulle oppstå på et senere tidspunkt.

Ulemper

- Tiltaket bryter med kommuneplanens formålsavsetning.
- Det kan i teorien redusere kommunens handlingsrom for tjenesteyting i området – men kun på denne eiendommen.

Dispensasjon fra plankrav: Begrunnelse

Hensynet bak plankravet

Plankrav skal sikre helhetlig utvikling og forutsigbarhet, spesielt der det er snakk om større utbygginger eller tiltak med stor påvirkning på omgivelser og infrastruktur.

I dette tilfellet er det kun snakk om indre bruksendring i et eksisterende bygg, og tiltaket har ingen vesentlig påvirkning på området. Plankravet vurderes som uhensiktsmessig strengt for denne typen tiltak.

Fordeler ved å dispensere fra plankravet

- Prosessen blir betydelig mer effektiv og kostnadssparende.



- Unngår unødvendig bruk av ressurser på en reguleringsprosess som ikke fører til vesentlig endring eller forbedring.
- Gjelder et avgrenset tiltak, uten behov for ny teknisk infrastruktur, uten økt trafikk eller arealkonflikter.

Ulemper

- En dispensasjon fra plankravet kan utfordre forutsigbarheten i planverket.
- Det kan argumenteres for at enkelte forhold kunne vært bedre belyst gjennom en reguleringsprosess – men dette anses som lite relevant i denne saken gitt tiltakets begrensede omfang.

Samlet vurdering

Både når det gjelder arealformål og plankrav, er hensynene bak bestemmelsene ikke vesentlig tilsidesatt. Tvert imot legger tiltaket til rette for miljøvennlig og sosialt bærekraftig gjenbruk av et tomt bygg.

Tiltaket gir klare fordeler – både for lokalmiljøet og for kommunen – uten negative konsekvenser for verken omgivelser, planstruktur eller infrastruktur. De samlede fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte søkes det om dispensasjon fra:

- Arealformålet "offentlig og privat tjenesteyting" til boligformål
- Kommuneplanens plankrav ved bruksendring

Dispensasjonen vil legge til rette for etablering av livsløpsboliger gjennom en skånsom og bærekraftig bruksendring av eksisterende bygg – uten nye inngrep i bygningsmasse eller uteområder.



Dalane Byggsøk AS
- for bedrifter og private

Vi ber derfor kommunen innvilge søknaden i tråd med plan- og bygningsloven § 19-2.

.

Hauge 18.06.2025

Mvh
Erik S Gotfredsen
Dalane Byggsøk AS