



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

ASPLAN VIAK AS  
Østervågakaien 1A  
4006 STAVANGER

Sandnes, 19.06.2019

Deres ref:  
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand

Vår ref: 19/04710-2  
Arkivkode: 69/2610

## Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3

Gnr./Bnr: 69/2610

Byggeadresse: PRESTHOLEN

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 739 Annen primærhelsebygning-26 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

Tiltaksklasse: 2

Ansvarlig søker m/adr:

Asplan Viak AS, Østervågakaien 1A, 4006 STAVANGER

Tiltakshaver m/adr:

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF, 3. etasje Vågsgata 20B, 4306 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 27.03.2019

mottatt: 27.03.2019

**Fakta:** Søknaden gjelder tilbygg til bygg for helsetjenester (Prestholen borettslag). Tilbygget skal inneholde kontor med 4 arbeidsplasser (se vedtaket punkt 2) og møterom. Asplan Viak AS søker om dispensasjon for overskridelse av byggesone mot sør-vest. De begrunner søknaden med: «Plassering av ønsket utvidelse er den mest hensiktsmessige og beste iht. til kobling til eksisterende bygg og bruk av rom. Påbygget vil ikke ha noen negativ innflytelse på nabobebyggelse og BYA vil ikke overskrides. Tilbygget vil ha en overskridelse av byggegrense med ca. 5 meter over en lengde på 8 meter mot parkeringsplass sørvest.» Asplan Viak skriver også at de.... «har omorganisert parkeringsplassene utenfor tilbygg for å opprettholde det grønne arealet mellom bebyggelsen og parkeringsplassene.»

Eiendommen er regulert til omsorgsboliger med tilhørende fellesbygg. Tove Steine, Asplan Viak, opplyste på telefon 17.06. at kontorplassene skal brukes av de ansatte på institusjonen. Iblant skal tilbygget skal brukes som møterom. Tiltaket anses dermed ellers for å være i tråd med reguleringsbestemmelsenes § 3.

Arbeidstilsynet har i brev av 01.03.19 samtykket til planene. Kfr. sak 19/03800.

BRA: 44 m2

BYA: 49 m2

Utnyttelsesgrad 47 % - tillatt 50 %.

---

**Adresse:** Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

**Postadresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes.

**E-post:** postmottak@sandnes.kommune.no

**Gjeldende plan:** Reguleringsplan 94 105. Bebyggelsesplan 94 305-02. Kommuneplanen for Sandnes 2019-2035.

**Protest og merknad:** Det foreligger ingen nabomerknader.

**Byggesakssjefens vurdering:** Det følger av plan- og bygningsloven §19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom følgende to vilkår er oppfylt:

- hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Dette betyr at det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen.

Søknad om dispensasjon skal være begrunnet, og i en slik begrunnelse skal det fremgå hvorfor vilkårene, nevnt over, anses oppfylt.

Intensjonen med regulerte byggegrenser er å sikre tilstrekkelig med lys og rom mellom bygninger og veier. I dette tilfelle er byggesakssjefen enig med søker i at den omsøkte plasseringen er god. Det ikke mulig å plassere et tilsvarende tilbygg innenfor byggesonen. Utnyttelsesgraden overskrides ikke, det er god avstand til annen bebyggelse og parkeringssituasjonen er løst tilfredsstillende. Kfr. Kommuneplanens § 1.22.3 På denne bakgrunn mener byggesakssjefen at hensynene bak bestemmelsene ikke tilsidesettes vesentlig.

Vi kan heller ikke se nevneverdige ulemper som følge av dispensasjonen, mens fordelene for tiltakshaver med å få tilbygget på en formålstjenlig plass er store.

I denne vurderingen vektlegges også at ingen naboer har merknader til tiltaket.

### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon for overskridelse av byggelinje. Tilbygget kan plasseres ca 5 m over byggegrensen.

Tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven § 20-3 på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf. byggesaksforskriften § 8.1

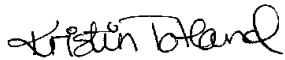
Mållertoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.



Kristin Totland  
Avdelingsleder Byggesak

Ole Petter Fløisand  
Seniorrådgiver

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Søknad (Tillatelse i ett trinn);Situasjonskart;Situasjonsplan;Fasader og snitt;Plan 1. etasje;Melding om rett til å klage

Kopi:

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF, 3. etasje Vågsgata 20B, 4306 SANDNES