



Roan kommune
Teknisk og landbruk

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres ref.

Vår ref.

5033/2019/5019/65/29/6ABU

Dato

02.10.2019

Saksnr: 136/19

5019/65/29 - ROAN SYKEHEIM - RAMMETILLATELSE

Komplett søknad med alle vedlegg er mottatt: 26.09.2019.

Saksopplysninger:

Asplan Viak AS søker på vegne av Roan kommune om rammetillatelse for oppføring av nytt sykehjem og kommuneadministrasjon for Roan kommune. Gammel sykehjem skal rives i to trinn og tillatelse til tiltak for riving ble gitt 23.09.2019. Eksisterende bygningsmasse er svært slitt og består av ulike byggetrinn fra 1950-tallet frem til 1990-tallet. Dagens lokaler fungerer ikke godt nok for dagens behov og fremtidens virksomhet.

Sykehjemmet bygges i to etasjer og skal romme 17 sykehjemsplasser, nytt legesenter og helsestasjon med pasientmottak, fysio- og ergoterapitjeneste med opptreningssal, bibliotek og felles kantineareal med forsamlings- og formidlingsavdeling, kontor og møterom for NAV, driftsteknisk rom for drift og kommunale kontorer.

Nytt bygg skal knyttes sammen med eksisterende omsorgsboliger. Nybygget vil bestå av 3 fløyer i 1 og 2 etasjer. Bygningsmassen er organisert med en fløy mot sør og mot vest i sørlig del av tomta. Begge fløyer er i 1 etasje. Nordre fløy ligger litt forskjøvet fra den vestlige fløyen og er i 2 etasjer. Samlet legges hovedtyngden av bygningsmassen ut mot veien som fører til brannstasjonen i sør.

Prosjektet omfatter også opparbeidelse av utomhusarealer tilknyttet sykehjemmet. Dette omfatter et indre torg, en sansehage i forbindelse med sykehjemmet mot sør, samt parkareal opp mot Roan kirke.

Prosjektet omfatter også ny adkomstsone fra nord med parkering og varemottak for nytt produksjonskjøkken.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10
Besøksadressen Julie Næss vei 10
Bankgiro

Telefon 72510000
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>

Vann og avløpsledninger tilkobles eksisterende kommunal vannledning og avløpsanlegg.

Dagens hovedadkomst til anlegget opprettholdes fra fylkesvegen i nord med en omarbeidet parkering nord for glassgangen mellom sykehjemmet og omsorgsboligene.

Parkering er fordelt på 2 plasser, en nord for indre torg rett ved omsorgsboligene i nordøst samt 1 parkeringsplass i sør mot Roan Kirke. Indre torg vil kun ha trafikk av evt. drosje og ambulanser. Nordre P-plass vil ha HC-parkering knyttet mot hovedinngangen.

Adkomst fra parkering til innganger er tilpasset rullestolbrukere med trinnfri adkomst.

Ansattes parkering planlegges samlet med parkering for publikum.

Forslag til parkering er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og Roan Kommunes parkeringsnorm for området.

Ut over dette området og områdene umiddelbart inntil eksisterende omsorgsboliger, gjøres det ingen endringer av utearealene.

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før igangsettingstillatelse gis for omsøkte arbeider. Søknad om samtykke fra Arbeidstilsynet er innsendt.

Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan og evt. dispensasjoner er avklart med regionale høringsinstanser i forkant.

Nabovarsel er utsendt jf. krav i pbl. § 21-3 og ingen merknader fra naboer eller gjenboere er mottatt.

Omsøkte tiltak er oversendt Råd for funksjonshemmede til uttalelse. Det er ikke kommet innspill som er avgjørende for prosjektet. Når det gjelder behov for bevegelseshemmede og syns- og hørselshemmede skal dette i utgangspunktet være ivaretatt ved at TEK følges.

Ansvar i byggesaken er gitt etter innkomne erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Manglende ansvarsretter og ny gjennomføringsplan må sendes Roan kommune senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vurdering:

Omsøkte tiltak er et stort tiltak der forhold til gjeldende bestemmelser er avklart i et tidlig stadium. Det er tidlig i prosjekteringen vurdert forhold knyttet til skred, flom, rasfare og geoteknikk. Det er tatt hensyn til fremtidig havnivåstigning i prosjekteringen. Det er i tillegg gjort grundige geotekniske undersøkelser av grunn før oppstart av prosjektet.

Arbeidene med ny sykehjem kommer i nærheten av et kjent kulturminne. Dette er en gravhaug som må bli ivaretatt under arbeidene. Eksisterende P-plass i sør ved gravhaugen vil bli omarbeidet og redusert til en vendehammer for varetransport. Her vil det bli tatt bort deler av eksisterende asfalt og etablere større gressplen inn mot ny bebyggelse slik at samlet asfaltert areal blir mindre. Vi mener da at gravhaugen kanskje kommer bedre til sin rett. Det vil også bli vurdert om skal settes opp orienteringsskilt for merking av haugen. Det er sendt søknad til Trøndelag fylkeskommune om det kan godkjennes at overflaten innenfor deler av hensynssonen blir noe bearbeidet. Før det er gitt tillatelse fra Trøndelag fylkeskommune kan ikke noe arbeider utføres i hensynssone til kulturminnet.

I sørfløya av nybygget etableres et lite varemottak beregnet på lettere varer som bleier og pleierekvisita. Her etableres også tekniske rom med sprinklersentral og varmesentral for hele nybygget.

Denne fløyen vil delvis bli liggende innenfor hensynssonen til kulturminnet, men vil ikke berøre selve gravhaugen. Det vil være mindre gravearbeider tilknyttet tiltaket. Det er sendt søknad til Trøndelag fylkeskommune om det kan godkjennes at arbeider som beskrevet kan utføres. Før det er gitt tillatelse fra Trøndelag fylkeskommune kan ikke noe arbeider utføres i hensynssone til kulturminnet.

Riving og sanering vil foregå i 2 etapper. 1. etappe består av bygg vest for eksisterende herredshus med bibliotek. Dette rivningsarbeidet vil delvis berøre hensynssonen for gravhaugen, men ikke selve gravhaugen.

Det er vektlagt i Stjerns plan for arbeidene at man etablerer kjøreregler for dette arbeidet slik at kulturminnet gravhaugen beskyttes. De samme regler gjelder for eventuelle gravearbeider i forbindelse med kabler og rør i grunnen.

Selve kulturminnegrensen for gravhaugen vil bli beskyttet med byggeplassgjerder. Grensen for hensynssonen vil bli merket med orange spray på bakken slik at dette er tydelig merket. Det vil i tillegg bli utdelt tegninger som viser utstrekningen av hensynssonen og kulturminnegrensen til alle underentreprenører og aktører på byggeplassen. Kartet vil bli hengt opp på kontorbrakken til entreprenørene.

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvorefter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10. Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra HTLM i Roan kommune:

VEDTAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 rammetillatelse som omsøkt på eiendommen 65/29 i Roan kommune. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

Ansvarlig søker/tiltakshaver må påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med byggeteknisk forskrift(TEK17).

Ansvar i byggesaken er gitt etter innkomne erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Før igangsettingstillatelse gis må resterende ansvarsretter og ny gjennomføringsplan være innsendt.

Omsøkte tiltak utføres i samsvar med søknad, tegninger og situasjonskart.

Før igangsettingstillatelse gis må sprinkleranlegg være dimensjonert og vannbehov være avklart med Roan kommune.

Det forutsettes at Arbeidstilsynet godkjenner planene.

Det må tas behørig hensyn til syns- og hørselshemmede ved utforming og merking av bygget.

Det må for bygninger for varig opphold iverksettes tiltak mot eventuell radon i grunnen, jfr. TEK17 § 13-5, med mindre det kan dokumenteres at dette er unødvendig.

Utarbeidet brannkonsept må følges.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles. Før evt arbeider i hensynssone til kulturminne startes må det være innhentet samtykke fra Trøndelag fylkeskommune.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelse er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9, 1 ledd.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.roan.kommune.no. Det vil i tillegg faktureres gebyr for ulovlig oppstart av arbeider før tillatelse var gitt.

Ferdigstillelse:

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningssmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan senest ved søknad om ferdigattest.

Du har rett til å se alle dokumenter i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Arild Busch
Byggesaksbehandler

Eksterne kopimottakere:
STJERN ENTREPRENØR AS Sjøvegen 10 7170 ÅFJORD

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.