



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Egill Danielsen Stiftelse
Nygaten 8
5017 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/12400 - 20/41985

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
01.07.2020

Løyve og dispensasjon frå reguleringsplan for forlenga driftsperiode for mellombels skulebygg - gbnr 323/296 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 699/20
Tiltakshavar: Egill Danielsen Stiftelse
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealplankart og føresegner i Detaljreguleringsplan for Danielsen skule, arealplan ID 1256 2011 0005, for fortsatt drift av ungdomsskule i eksisterande modulbygg på gbnr 23/296 og 23/1. Dispensasjonen gjeld til 31.08.2021. Innan utgongen av fristen skal modulbygga vere fjerna i samsvar med forutgåande, godkjent søknad om riving og sanering.

Tiltakshavar har sjølv ansvar for å innhente naudsynt godkjenning til fortsatt skuledrift fram til 31.08.2021 frå aktuell sektormyndigheiter.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealplankart og føresegner i Detaljreguleringsplan for Danielsen skule, arealplan ID 1256 2011 0005, for fortsatt drift av ungdomsskule i eksisterande modulbygg på gbnr 23/296 og 23/1.

Det vert elles vist til søknad motteken 26.06.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken. Fristen er 12 veker frå 26.06.20.

Saka gjeld:

Kommunen har med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 19-2, tidlegare gitt tiltakshavar dispensasjon og byggeløyve til oppføring av mellombels skulebygg (modulbygg) på gbnr 23/296 og gbnr 23/1.

Alle godkjenningar i saka har vore gitt på vilkår om opphør av bruk og fjerning av modulbygga innan 31.08.2020.

Danielsen ungdomsskule Frekhaug har ved dispensasjonssøknad journalført 26.06.2020 søkt om å få halde fram med skuledrift i modulbygga fram til 31.08.2021.

I søknaden opplyser tiltakshavar:

«Viser til UDU-sak 042/12 -- dispensasjon fra arealformål, samt godkjenninger for oppføring av midlertidig skulebygg med senere utvidelser på eiendommene G.nr. 23, B.nr. 1 og B.nr. 296 og vedtak om forlengelse i saksnr 158/2017.

Det søkes herved om forlengelse av driftsperioden for den midlertidige skolen for 1 år, frem til 31.08.2021.

Egill Danielsen Stiftelse er i gang med å bygge et nytt og permanent skulebygg som ferdigstilles mai 2021. Modulbyggene vil bli demobilisert og fjernet så snart det lar seg gjøre, og senest innen 31.08.2021.

Arbeidstilsynets samtykke er gjeldende frem til 01.04.2021.

Godkjenning fra Helsevernetaten gjelder frem til ny skule står ferdig bygget.

Det vil bli sendt inn søknad om forlengelse av fristen til Arbeidstilsynet.»

Planstatus og lovgrunnlag

Detaljreguleringsplan for Danielsen skule, arealplan ID 1256 2011 0005, vart vedteke av Meland kommunestyre i møte 10.05.2017. Planen legg til rette for ny ungdomsskule på Frekhaug. Reguleringsplanen stiller gjennom arealplankart og føresegner ei rekke krav og føresetnader ved oppføring av ny skule (plassering, rekkefølgekrav m.v.) som eksisterande modulbygg ikkje stettar. Reguleringsplanen sine krav må stettast gjennom søknadsbehandling og oppføring av nytt permanent skulebygg. Formelt er det likevel slik at reguleringsplanen sine krav gjeld frå vedtakstidspunktet, jf. pbl § 12-4, 1. ledd.

Dei mellombelse bygga er på bakgrunn av gjeldande planstatus og lovgrunnlag fortsatt avhengig av dispensasjon som omsøkt.

Nabovarsling

Tiltakshavar har vurdert at det ikkje er grunnlag for å nabovarsle søknaden fordi det ikkje blir endringar frå eksisterande situasjon, jf. pbl § 21-3, 2. ledd. Administrasjonen finn ikkje grunn til å stille krav om nabovarsling og viser til tiltakshavar si vurdering, samt at tidlegare dispensasjonar og søknader om tiltak har vore varsla utan merknader.

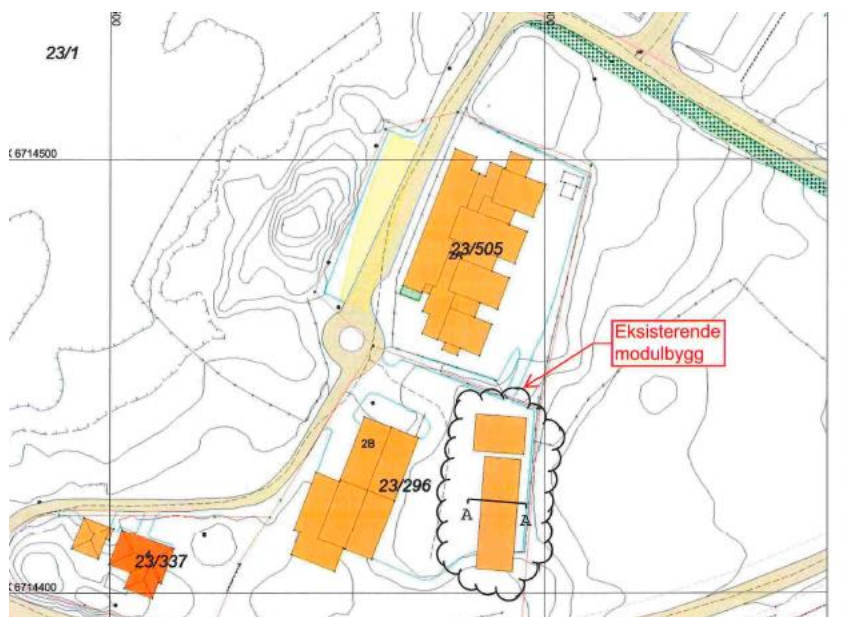
Høyring

Føreliggjande søknad har ikkje vore sendt på høyring til andre myndigheiter, idet administrasjonen vurderer at saka ikkje omhandlar forhold som klart vedkjem statlege eller regionale interesser. Saka vil bli sendt sektorstyresmaktene for vurdering av klagerett.

Administrasjonen gjer merksam på at tiltakshavar sjølv er ansvarleg for å innhente naudsynte godkjenningar av fortsatt skuledrift frå til dømes Arbeidstilsynet.

Plassering

Plassering av tiltaket er uendra og er vist i godkjent situasjonsplan, datert 17.03.14 i sak 14/1958.



Avstand til Gbnr 23/1

Tiltaket ligger 3m fra felles grense med Gbnr 23/1. Det foreligger erklæring fra eier, Nordhordland Indremisjon. For øvrig leier tiltakshaver, Danielsen Ungdomsskule Frækhaug berørt del av Gbnr 23/1 i perioden tiltaket søkes oppført.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Tiltaket er knyta til offentleg vassverk og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad til utforming av mellombels bygg.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan ved riving. Det skal søkjast om riving og bygget skal vere fjerna innan 31.08.21.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

VURDERING:

Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Frå lovforarbeida til pbl § 19-2 blir følgjande referert, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i

planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl § 1-1. Sentralt i kommunen si vurdering har vore:

- Omsynet til ny reguleringsplan som er vedteke
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av dispensasjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det vil vere nokon vesentleg konflikt mellom realisering av gjeldande reguleringsplan og fortsatt skuledrift i modulbygga. Modulbygga blei plassert på ein slik måte at det skulle vere mogleg å bygge permanent skulebygg parallelt med skuledrift i modulbygga. Eit krav om å avvike skuledrifta no vil skape utfordringar både for den einskilde elev og for Danielsen skule. Administrasjonen understreker likevel at situasjonen med skuledrift i modulbygga ikkje er optimal, og at dette er ein situasjon som er meint å vere mellombels. Gjennom søknadsbehandling for permanent skulebygg vil tiltakshavar måtte innestå for forsvarlege løysingar, til dømes for sikkerheit og trafikkavvikling, i byggeperioden, jf. pbl § 28-2.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje set omsyna bak reglane det blir dispensert frå nemneverdig til side, men snarare vil innebere ei overvekt av arealdisponerings-messige fordelar. Vilkåra for å gi dispensasjon er dermed framleis til stades, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/12400

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om forlenget driftsperiode - gbnr 323/296 Frekhaug
Søknad

Kopi til:

Elisabeth Sævik

Mottakarar:

Egill Danielsen Stiftelse

Nygaten 8

5017

BERGEN