



Px Solutions AS
Postboks 901 Brakerøya
3002 DRAMMEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1244 - 18/19634

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
22.06.2018

Løyve til oppføring av mellombels bygning - gbnr 94/8 Skodvin nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 311/18

Tiltakshavar: Skodvin Montessoriskule
Ansvarleg søkjar: Px Solutions AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan krav om ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av mellombels brakkebygg for inntil 2 år ved Skodvin Montessoriskule på gbnr 94/8. Bygget skal plasserast inntil eit mindre frittstående, eksisterande undervisningsbygg. Bod til eksisterande bygg skal rivast. Det nye bygget består av 3 stk. fabrikkproduserte modular i ein etasje. Bygget har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 75 m² og bygd areal (BYA) ca. 89 m² og skal nyttast til undervisning.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 ikommuneplanen, som gjeld kravet om utarbeiding av reguleringsplan, og føresegn 1.6 når det gjeld byggjegrensa langs fylkesveg 57.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 02.05.2018 og supplert 01.06.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som område for offentleg og privat tenesteyting.

Dispensasjon



Oppføring av brakkebygg krev dispensasjon frå føresegn 1.6 i kommuneplanen sin arealdel, då bygget er plassert nærare fylkesveg 57 enn 50 meter. I søknaden er avstanden opplyst til 46 meter frå midt veg.

Tiltaket krev og dispensasjon frå kravet til utarbeiding av reguleringsplan (plankrav), jf. føresegn 1.1 i kommuneplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Plankravet

«Den aktuelle tomtem er allereie i bruk som skule og omsøkt tiltak utgjer einsvært liten del av tomten og blir liggande i tilknytning til eksisterandebygningssmasse. På denne bakgrunn søker vi om dispensasjon frå krav til reguleringsplan.»

Byggjegrensa mot fylkesveg 57, jf føresegn 1.6

«Da en del av tiltaket ligger noe nærmere fra fylkesveien enn min. tillatt avstand (50 m målt fra vegens midtlinje), ble det samtidig med nabovarsel til Statens Vegvesen søkt om samtykke for slik plassering. Reel avstand er ca. 46 m. Med tanke på brannsikkerhet og brannsmitte mellom byggverk, tomtens utforming og skolens drift er det ingen alternativ plassering for dette modulbygget.

Dette utløser også krav om dispensasjon fra gjeldende regulering og fra Vegloven § 29 - min. avstand fra byggegrense til fylkesvei (50 m fra vegens midtlinje). Videre står i Vegloven § 29:

For fylkesveg kan fylkeskommunen for særskilt fastsett strekning sette byggegrensa til ein mindre avstand enn densom er nemnt i andre ledd, likevel ikkje mindre enn 15 meter.

Det er ikke fastlagt grense for skoleområdet. Skolegården er delvis skjermet fra fylkesveien med trær, og ligger i nivå 3-4 m høyere enn veien.

Vi ber derfor kommunen om å gi midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering og PBL §29-4 vedr. veglovensbestemmelser om byggegrense, for plassering av tiltaket i mindre enn 50 m fra fylkesvei.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, avd. for miljøretta helsevern, Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggande avdeling, Statens vegvesen og kommunen si vegavdeling.

Statens vegvesen uttalar i skriv datert 18.06.2018 følgjande:

«Statens vegvesen har ikkje merknad til brakkebygget slik det er omsøkt. Det må setjast vilkår at løyve berre gjeld for to år og at det ikkje skal vere til hinder for å realisere tiltak i samsvar med det pågåande planarbeidet for området.»

NGIB uttalar i skriv datert 14.06.2018 følgjande:

«NGIB har ingen kommentarar til søknad om dispensasjon og oppføring av mellombels bygg. Brannprosjekteringa ivareteke branntryggleiken.»

Det ligg føre samtykke frå Arbeidstilsynet i skriv datert 22.06.2018.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.03.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 26 meter. Avstand til offentlig veg (fylkesveg 57) er opplyst å vera 46 meter.

Bygget skal plasserast på eksisterande planert terreng. Gesimshøgda er oppgitt til 3,91 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Skulen har privat vassforsyning og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er gitt utvida avkjøringsløyve til kommunal veg på vilkår i vedtak datert 13.06.2018, jf sak 16/695.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast 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, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Byggjegrensa langs fylkesveg 57, føresegn 1.6

Den regulerte byggjegrensa langs veg skal i hovudsak ivareta omsynet til trafikktryggleik, drift og vedlikehald og sikra at det er tilstrekkeleg areal for eventuelle vegutvidingar eller andre tiltak knytt til vegen. Søknaden har vore på høyring til Statens vegvesen som ikkje har merknad til tilbygget dersom det vert sett vilkår om at løyvet berre gjeld for 2 år og at bygget ikkje skal vera til hinder for å realisera tiltak i samsvar med det pågåande planarbeidet knytt til gang- og sykkelveg langs fylkesveg 57.

Kommunen har i vurdering av søknaden lagt uttalen til Statens vegvesen til grunn og finn at dei omsyna som byggjegrensa skal ivareta i denne saka ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak.

Plankravet, føresegn 1.1

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vert vesentleg sett til side ved å godkjenna etablering av omsøkt bygg. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at tiltaket er mellombels og knytt til eksisterande skuledrift på eigedomen, og at det er gitt mellombels løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til kommunal veg på vilkår.

Konklusjon

I vurderinga av føremoner og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at tiltaket er mellombels og knytt til eksisterande skuledrift på eigedomen. Administrasjonen vurderer at tiltaket vil tena skuledrifta i ein avgrensa periode og ikkje vil gje særlege ulemper når det vert sett vilkår som nemnd tidlegare i saksutgreiinga. Føremonene ved tiltaket vert vurdert å vera større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er stetta og dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege tilhøve synast stetta ved samtykke frå grunneigar.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for føresegn 1.1 som gjeld krav om utarbeiding av

reguleringsplan og føresegn 1.6 som gjeld byggjegrensa mot fylkesveg 57, for oppføring av mellombels bygg slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

- Løyvet gjeld for 2 år.
- Tiltaket skal ikkje vera til hinder for å realisera tiltak knytt til planarbeidet for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 57.
- Vilkår i vedtak om utvida avkjøringsløyve vert følgd opp.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4, vert det gjeve løyve til oppføring av mellombels bygning på gbnr 94/8 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.03.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Løyvet gjeld for 2 år.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 13.06.2018.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/1244

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Miljøretta helsevern			
Skodvin Montessoriskule	Skodvinsvegen 1	5956	HUNDEVIN
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Styret Skodvinskule	v/ Anita Gjerstad		

Mottakarar:

Px Solutions AS	Postboks 901 Brakerøya	3002	DRAMMEN
-----------------	------------------------	------	---------