



J H Nævdal Bygg AS  
Leirvikåsen 41 A  
5179 GODVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/3851 - 16/548

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
12.01.2016

## Dispensasjon og løyve til oppføring av fleirbrukshall gbnr 195/76 Leiknes

### Administrativt vedtak. Saknr: 016/16

**Tiltakshavar:** Lindås kommune v/Terje Fauske  
**Ansvarleg søkjar:** J H Nævdal Bygg AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av fleirbrukshall som tilbygg til Leiknes skule. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 1387 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere ca. 950 m<sup>2</sup>. Samla utnyttingsgrad for eigedom gbnr. 195/76 er opplyst til 24,61 % BYA. Det er vidare søkt om igangsettingsløyve for grunn- og terrengarbeid.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid, leidningsnett.

Veg og VA-anlegg er godkjent i sak 2012/1404, vedtak datert 26.09.12, jf. sak 14/4339.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plassering av bygg utanfor omriss i plan.

Det vert elles vist til søknad motteke 09.11.15 og supplert 10.01.16 og 11.01.16.

### Sakshandsamingsfrist

Søknad om IG var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 12.11.15, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Samtykke frå arbeidstilsynet.

Dokumentasjon frå Arbeidstilsynet vart motteke 22.12.15.

Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.



Søknad om rammeløyve var komplett og klar for handsaming den 11.01.16 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Leknes skule med omkringliggjande areal/planid.: 1263-201008 er definert som offentlig føremål - undervisning. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Rekkefølgekrav i plan:

#### **«(...)§2.1 Rekkefølgekrav**

*Fylgjande tiltak må vere på plass før ein kan få igangsettingsløyve til oppføring av ny storstove/ ny idrettshall og nytt skuletilbygg.*

*Utvida veg med fortau fram til nytt skulebygg skal vera bygd ferdig før det kan gjevast ferdigattest/bruksløyve for dette tiltaket. Ny veg med fortau skal vera bygd fram til storstova/idrettsbygget før det kan gjevast ferdigattest/bruksløyve for dette tiltaket.*

*Det skal utarbeidast tekniske planar (veg, veglys, vatn og avlaup) for området, som må godkjennast før det kan gjevast løyve til igangsetting.*

*Nye parkeringsplassar må vera bygd ferdig, jf. parkeringskrav, før nyttskulebygg og ny storstova/idrettshall kan takast i bruk.*

*Utbygging av infrastruktur kan skje i etapper. Frisiktsoner, nærleikeplassar, avkjørsler, parkering, vegar og gangvegar skal vera ferdig opparbeid for kvart delområde før nye bustader kan takast i bruk. Utbyggjar har ansvar for opparbeiding av disse areala(...)»*

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå bygningsplassering synt på gjeldande plankart.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tiltaket krever søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for **Leiknes skule med omkringliggjande areal** for avvik fra plankart mht plassering og sammenkobling av planlagt nybygg mot skulebygg På plankart er flerbrukshall, markert som planlagt bygg og anlegg, vist som en frittliggende bygning sør for eksisterende skulebygg. I omsøkte tiltak er flerbrukshallen knyttet sammen med eksisterende skulebygning med en mellomliggende gang med heis og trapp. Byggets fotavtrykk bryter også merket linje mot øst. Bygget for øvrig er plassert innenfor og har et mindre fotavtrykk enn omriss i plankart og ligger i sin helhet innenfor byggegrense (se vedlegg B2)

Vår oppfatning er at intensjonen bak å markere omriss av planlagt bygg på plankartet er å an vise størrelse og framtidig plassering av flerbrukshall på tomten, og at tegnet linje ikke er å oppfatte som et konkret fotavtrykk av det nye bygget. Med dette som utgangspunkt mener vi omsøkt plassering er i tråd med intensjonen i planen. Slik bygget nå er planlagt gir det mulighet for en god forbindelse mellom skulebygning og flerbrukshall. Flerbrukshallen, med bl.a gymsal, scene og auditorium, skal benyttes til undervisning i skoletiden. Med tanke på renhold og funksjonalitet vil det derfor være et stort fortrinn for skolen at de to byggene er koblet sammen med en innendørs forbindelse. Slik vil planlagt tilbygg i sin helhet ha positive konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempe.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### Nabovarsel

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

I medhald av reglane i pbl. § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for varsling av søknad om dispensasjon til varsla partar. Ein finn at deira interesser ikkje vert råka av arbeidet.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.11.15. Plassering av bygget er i samsvar med regulert byggegrense mot nordaust. Bygget plassert lenger mot nord enn omriss av plassering synt på gjeldande plankart.

Det er søkt om topp golv i flukt med golv 1.etg. i eksisterande bygg. Terrenghøgde er ikkje opplyst i søknad, på snitt teikning er det synt at bygget ikkje overskrid maks høgde på 15 meter gjeve i gjeldande reguleringsplan.

Det må seinast ved søknad om igangsetting av byggearbeid opplysast kotehøgde ferdig golv 1.etg. samt kotehøgde på gesims på tilbygget.

### Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Med omsyn til parkeringsdekning vert det vist til godkjenning av tilbygg til skulen og etablering av naudsynteparkeringsplassar med omsyn til tal lærarar og tal elevar på skulen. Administrasjonen legg til grunn at tilhøva med omsyn til behov for parkeringsplassar er uendra.

Vi gjer likevel merksam på at ein må sikre seg at ikkje atkomstveggar til bustadfelt ikkje vert sperra av parkerte bilar ved store tilstellingar, samt at ein må syta for at uttrykningskøytøy kan passera.

### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### 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.

### Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

### VURDERING

#### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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, 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 setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt søkjar si vurdering med omsyn til endra plassering av bygging til grunn. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå omriss av planlagt plassering synt på gjeldande plankart. Omsyna planen skal i vareta vert ikkje vesentleg sett tilside ved endra plassering av bygget.

### 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

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå bygningsplassering i høve gjeldande plankart for oppføring av fleirbrukshall som tilbygg til Leiknes skule på eigedom gbnr. 195/76.**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve rammeløyve for oppføring av fleirbrukshall som tilbygg til Leiknes skule på eigedom gbnr. 195/76. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.11.15 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.

3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 22.12.15, og utførast i samsvar med situasjonsplan 27.11.15.
4. Ny veg med fortau skal vera bygd fram til storstova/idrettsbygget før det kan gjevast ferdigattest/bruksløyve for dette tiltaket jf. rekkjefølgjekrav i § 2.1 , 2.ledd, 2.punktum.
5. Det må seinast ved søknad om igangsetting av oppføring av bygget opplysast om kotehøgde ferdig golv 1.etg. samt kotehøgde på gesims på tilbygget.
6. Kontrollføretak med omsyn til obligatorisk uavhengig kontroll jf. SAK10 § 14-2 skal vere på plass seinast ved søknad om IG for oppføring av bygget.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til igangsetting av grunn- og terrengarbeid på følgjande vilkår:

1. Vilkår gjeve i rammeløyve gjeld for tiltaket.
2. **Arbeid med omsyn til vass- og avløpsleidning kan ikkje ta til før det ligg føre godkjent ansvarsrett for prosjektering for nemnde. Det må leverast inn oppdatert søknad om lokal godkjenning for PRO ttkl. 2 for føretaket Sartor VVS AS, innsendt søknad omhandlar tiltak i anna kommune.**

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) gjev kommunen godkjenning for følgjande ansvarsrettar:

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TTKL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	J.H. Nævdal Bygg AS	952 971 352	S	1	Heile tiltaket
PRO	J.H. Nævdal Bygg AS	952 971 352	S	2	Arkitekturprosjektering
	Konsepta AS	912 299 961	S	3	Brannkonsept
UTF	Fana Entreprenørforretning AS	980 343 006	S	1	Innmåling og utstikking
	Fana Entreprenørforretning AS	980 343 006	S	2	Grunnarbeid og landskapsutforming
	Sartor VVS AS	977 494 893	S	2	Stikkledninger Innvendig sanitæranlegg radiatoranlegg

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

#### Mynde

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

#### 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 klagt 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.

### 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 føre 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.

### Ferdigstilling

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.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
- Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
6.1	Bruk av kartbasis	1*kr. 500,-	Kr. 500,-
9.1.4	Dispensasjon frå plan	1*kr. 8.400,-	Kr. 8.400,-
10.2.2	Basisgebyr for oppføring tilbygg offentleg bygg	1*kr. 18.200,-	Kr. 18.200,-
10.2.3	Fastareal tillegg for bygg etter pkt. 10.2.2 per/m <sup>2</sup>	1387*kr. 40,-	Kr. 55.480,-
10.2.9 a)	Ansvarsrett pr føretak med sentralgodkjenning	4*kr. 1000,-	Kr. 4.000,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 86.580,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken

på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngeven.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/3851**

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Lindås kommune

Kvernhusmurane 20 5914

ISDALSTØ

**Mottakarar:**

J H Nævdal Bygg AS

Leirvikåsen 41 A 5179

GODVIK