



Fortunen Arkitektur AS
Torgallmenningen 7
5014 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/1809 - 18/15509

Saksbehandlar:

Marianne Aadland Sandvik

marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.

no

Dato:

15.08.2018

Godkjenning - GBNR 24/27, 5, 61, 12, 3 Langeland - Rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal og bruksendring av symjehall - Sagstad skule

Administrativt vedtak. Saknr: 167/2018

Tiltakshavar: Meland kommune

Ansvarleg søker: Fortunen Arkitektur AS

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Ansvarleg søker har på vegne av tiltakshavar søkt om rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet rundt Sagstad skule, medrekna sykkeloppbevaring og utebodar, samt fasadeendring av symjehall og bruksendring av symjehall til fysisk aktivitetshall. Opparbeidinga omfattar gangvegar, terrengtrapper, samlingsplass, sportsleikeplass/Tuftepark, balløkke, zipline, gapahuk med bålplass, kompostbinger, bmx-bane og treterasse rundt eksisterande sjeneflor på gbnr. 24/142.

Dei omsøkte eigedomane er uregulert, og er sett av til framtidig offentleg eller privat tenesteyting, med offentleg formål som underformål, i kommuneplanen sin arealdel. Ettersom føresegn 1.2.1 og 1.2.2 til arealdelen til kommuneplanen set krav om regulering før opparbeiding av arealet, vart det søkt om dispensasjon frå plankravet i søknad journalført motteke 8.1.2018. Meland kommune gav i vedtak datert 20.2.2018, saksnr. 37/2018, dispensasjon som omsøkt. Vedtaket vart ikkje klaga på, og er dermed rettskraftig avgjort.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er kome merknadar frå Erik Tufte i e-post den 24.7.2018, på vegne av eigarane av gbnr. 24/49 og 24/65, Frank Rune Dale i e-post den 24.7.2018, eigar av gbnr. 24/7, og Bjarte Langeland i e-post den 5.7.2018, eigar av gbnr. 24/9.

Tufte viser til at det ikkje går fram av teikningane om området skal gjerdast inn. Dei meiner at tiltakshavar i alle fall bør vurdere å gjerde inne områda som grensar mot deira køyreveg for å unngå trafikkfarlege situasjonar. Vidare viser han til at det er ønskeleg at det opp mot vegen vert planta hurtigvoksende hekk/tre, same som er skissert utført mot Bustølvegen 90, som skjerming. Tufte viser også til at det er eit ønske frå dei i Bustølvegen 84 at terrassen som er teikna inn langs vegen opp mot deira eigedom vert endra slik at den største delen av terrassen vender mot skulen på steinhuset si langside. Det vil vere ein stor fordel for dei som naboar, både med tanke på støy og innsyn.

Frank Rune Dale er positiv til det omsøkte tiltaket, men oppfordrar til at ein fjernar alle grantre på skulen sin eigedom. Som erstatning foreslår han at det vert planta lågare lauvtre og vintergrøne prydbuskar som kan få ei viss høgd.

Når det gjeld merknadane til Tuftte har ansvarleg søkjar kommentert desse slik i brev datert 9.8.2018:

«Skuleområdet kjem til å bli inngjerda etter forskriftene for utomhusareal ved barneskular. På noverande tidspunkt planlegg ein ikkje å leggja til ei ny hekkrekke langs vegen, og terrassedekket, som er ein markterrasse, blir ståande uendra inntil vidare. Prosjektleiaren frå Meland kommune har ytra at dei vil gå i dialog med naboane det gjeld, for å finne ei betre løysing på terrassedekket før oppføring.»

Når det gjeld merknadane frå Dale kommenterer ansvarleg søkjar slik:

«Merknaden/kommentaren er notert. Delar av granskogen er planlagt fjerna for å kunne leggja til rette for eit godt miljø for næring og lek. Granskogen som står igjen, vil vera med på å skjerme innsyn til nærliggande naboar, samt vera støyskjerm.»

Bjarte Langeland viser til at gangvegen som er vist på situasjonskartet ned frå ball-løkka nord på skulen sin eigedom fører fram til gbnr. 24/9 sin private veg, og at det ikkje er ønskeleg at elevane nyttar den private vegen.

Ansvarleg søkjar kommenterer merknaden slik i brev datert 6.7.2018:

«Merknaden er sendt over til prosjekterande landskapsarkitekt og prosjektleiaren i Meland kommune, og ein har kome fram til at gangvegen fjernes frå prosjektet. Utomhusplanen vil bli endra og ny versjon vil bli sendt inn ved søknad om igangsetjingstillating.»

Som ansvarleg søkjar skriv vil området bli inngjerda i samsvar med forskrifter som gjeld for utomhusareal ved barneskular. Meland kommune vil difor ikkje vurdere merknad som gjeld gjerde nærare, men legg til grunn at dette vert fylgt opp av tiltakshavar. Øvrige merknadar vil bli handsama nedanfor.

VURDERING:

Privatrettslege tilhøve:

Delar av det omsøkte arealet er blitt frådelt gbnr. 24/5, 24/61, 24/12 og 24/3, og har fått gbnr. 24/142, 24/143 og 24/144. Eigedomane er eigd av Tonny Andre Langeland, Jannecke og Knut Arild Langeland, og Jorunn Margrethe Espetvedt. På bakgrunn av avtaler med grunneigarane datert 9.8.2017, 27.11.2017 og 14.12.2017, finn ikkje administrasjonen grunnlag for å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6 andre setning.

Vi presiserer likevel at eit løyve etter plan- og bygningslova ikkje inneber ei avgjerd av privatrettslege tilhøve.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av bygning, konstruksjon og anlegg er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig etter pbl § 20-2. Det same er fasadeendring, jf. § 20-1 bokstav c), og bruksendring, jf. bokstav d). Samla utløyser tiltaka eit krav om ansvarleg føretak etter pbl § 20-3.

Dei omsøkte eigedomane er uregulert, og er sett av til framtidig offentleg eller privat tenesteyting, med offentleg formål som underformål, i kommuneplanen sin arealdel. Dette inneber at eigedomane berre kan byggjast ut med bygg som skal nyttast til offentleg tenesteyting. Dei omsøkte eigedomane er nytta til

offentleg skule. Oppføring, opparbeiding og bruksendring som omsøkt er dermed i samsvar med gjeldande arealformål.

Utnyttingsgrad:

Kommuneplanen sin arealdel angjev ikkje utnyttingsgrad for areal som er sett av til offentlig tenesteyting. Avgjerande for utnyttinga må, etter administrasjonen si vurdering, vere at det er att tilstrekkeleg uteareal i samsvar med Sosial- og helsedirektoratet si anbefaling.¹ Dei omsøkte tiltaka skal sikre tilstrekkeleg uteareal i samsvar med direktoratet sine arealnormer, og vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere utnyttingsgrada nærare i denne saka.

Plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at kommunen skal godkjenne byggverket si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgd.

Det er i dette tilfellet fire sykkelskur, to bodar, plassert ved leikeplassen for barn mellom 7 og 9 år og ved sykkelskura, og tilbygget på symjehallen som kommunen skal godkjenne etter § 29-4 første ledd.

Høgda på tiltaka er i samsvar med pbl § 29-4 første ledd tredje setning, og er omsøkt plassert minst 4 meter frå nabogrenser, jf. andre ledd. Meland kommune kan difor godkjenne omsøkt plassering av sykkelskura, bodane og tilbygget til symjehallen.

For varige konstruksjonar eller anlegg, som for eksempel klatreparker og taubaner, gjeld dei materielle føresegnene i plan- og bygningslova så langt dei passar, jf. pbl § 30-4 første ledd. I dette tilfellet er det søkt om opparbeiding av gangveggar, terrengtrapper, samlingsplass, sportsleikeplass/Tuftepark, balløkke, zipline, gapahuk med bålplass, kompostbinger og bmx-bane.

Formålet bak pbl § 29-4 er bl.a. omsynet til brannvern og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ei viss avstand mellom nabobebyggelse, samt omsyn til terreng og terrengtilpassing. Kommunen skal anvende føresegna slik at ein oppnår ei arealdisponering som på ein god måte tek i vare både utbyggar sine interesser og ønskjer, offentlege interesser samt omsyn til naboar slik at dei kan behalde/kan få tilsvarande kvalitetar.²

Administrasjonen kan ikkje sjå at ovannemnde omsyn gjer seg gjeldande for opparbeiding av utomhusarealet, sett vekk i frå dei omsøkte bygningane, og finn ikkje grunnlag for å vurdere plasseringa etter pbl § 29-4 første ledd for desse tiltaka. Vi viser også til at plan- og bygningslova er ei ja-lov. Dette inneber at tiltakshavar som eit generelt utgangspunkt har eit rettskrav på å få innvilga ein søknad som er i tråd med regelverket, under dette også plan. Også omtalt som utbyggingsretten.³

Plassering av naturleikeplassen mot gbnr. 24/28 gjer at tiltakshavar ønskjer å plante ein hekk mellom eigedomane. Administrasjonen kan ikkje sjå at vi har heimel i plan- og bygningslova til å krevje beplanting ut over dette.

Når det gjeld treterrassen som er tenkt rundt eksisterande sjeneflor, som også Erik Tufte viser til i sin merknad, har ansvarleg søkjar opplyst at dette ein markterrasse. Ein markterrasse med ei høgd på under 50

¹ Sosial- og helsedirektoratet, *Skolens utearealet – om behovet for arealnormer og virkemidler*, utgitt: 11/2003

² Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) i Rundskriv H-8/15, på side 3

³ KMD i Rundskriv H-8/15, på side 7

cm er ikkje eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er dermed ikkje søknadspliktig.⁴ Dette inneber at heller ikkje materielle føresegner i plan- og bygningslova, blant anna avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd, gjer seg gjeldande. Administrasjonen skal av den grunn ikkje vurdere plasseringa, jf. pbl § 29-4 første ledd, og har heller ikkje heimel til å krevje endra plassering slik Tufte ønskjer. Tiltakshavar og naboar kan likevel gå i dialog om ei mogleg endring av plassering av treterrassen.

Når det gjeld gangvegen som er vist på vedlagte situasjonskart, frå ball-løkka nord på skulen sin eigedom og fram til gbnr. 24/9 sin private veg, har ansvarleg søkjar opplyst at søknaden ikkje omfattar denne og at gangvegen dermed ikkje skal opparbeidast. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere merknaden frå Bjarte Langeland nærare, men legg til grunn at gangvegen ikkje vert opparbeida og at revidert situasjonskart vert sendt inn seinast samstundes ved søknad om løyve til igangsetjing.

Visuelle kvaliteter:

Administrasjonen vurderer at dei omsøkte tiltaka stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Universell utforming:

Det følgjer av pbl § 29-3 at tiltak etter kapittel 20 skal innanfor sin funksjon vere universelt utforma i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-2 bokstav a) set krav om at uteareal for ålmenta skal vere universelt utforma i samsvar med føresegner i forskrifta.

Meland kommune føreset at tiltakshavar sørgjer for å oppfylle krava i TEK17 § 8-3 (uteoppholdsareal), § 8-4 (generelle krav til gang åtkomst og gangliner), § 8-7 (gang åtkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming) og § 8-9 (trapp i uteareal).

Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at eit kvart tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det ferdige tiltaket «*oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.*» Andre ledd legg til grunn at «*[b]ygning med oppholdsrom for menneske skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.*»

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Meland kommune har ikkje motteke opplysningar som tilseier at bygningsmessige arbeid i samband med bruksendring av symjehall til fysisk aktivitetshall ikkje kan oppfylle gjeldande tekniske krav, jf. pbl § 31-2. Vi føreset difor at pbl § 29-5 med tilhøyrande forskrift vert oppfylt.

Sykkelparkering:

Føresegn 1.6.9, tab. 4, til kommuneplanen sin arealdel (KPA) set krav til minimum 0,2 sykklar pr. tilsett og minimum 0,6 sykklar per born over 8 år. For Sagstad skule tilseier dette eit samla krav på 163 sykkelparkeringsplassar.

Ansvarleg søkjar viser til at størsteparten av syklane vil få plass i sykkelskura som er omsøkt oppført. Resterande sykkelparkeringar vil plasserast i tilknytning til tilkomsten frå Fv244, som i dag. Meland kommune føreset at kravet til 163 sykkelparkeringsplassar vert oppfylt.

⁴ KMD i Tolkinguttaletelse datert 18.12.2014, ref. sak 14/6352-3

Arbeidstilsynet:

Dei omsøkte tiltaka inneber ikkje endringar som gjer det naudsynt med godkjenning frå Arbeidstilsynet.

Naturmangfald:

Administrasjonen har vurdert søknaden opp mot prinsippa i naturmangfaldlova (nml) § 8-12, jf. § 7. Etter ein gjennomgang av artskart og naturbase har vi funne at det er tre store, gamle tre på eigedomen, som er registrert som viktige naturtyper, sjå kartet nedanfor. Dette er hule eiker som er beskytta etter naturmangfaldlova, og tiltakshavar har dermed plikt etter nml § 9 til å ta vare på desse trea.

Administrasjonen har opplyst tiltakshavar om dette, og fått bekrefta at dei omsøkte tiltaka ikkje vil få konsekvensar for trea. Vi legg dette til grunn og føreset at tiltakshavar oppfyller plikta til å ta vare på trea etter nml.



Ansvar:

Ansvarleg søker, Fortunen Arkitektur AS (org.nr. 966103663), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf. pbl § 23-4.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) rammeløyve til oppføring av bodar, sykkelskur og tilbygg til eksisterande symjehall, samt opparbeiding av uteoppholdsareal, på gbnr. 24/27 m.fl som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart, journalført motteke 5.7.2018. Det vert ikkje gitt løyve til opparbeiding av gangveg mot nord, mellom ball-løkka og gbnr. 24/9.

Plassering av bygningane skal vere som vist på vedlagte situasjonskart, journalført 5.7.2018, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/-50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrenser er absolutt dersom anna ikkje går fram av grunngjevinga over.

Ferdig planert golv på utebodane skal plasserast på kote +55 moh, med ei mønehøgdd på 2,8 meter. Sykkelskura skal plasserast på same kote. To av sykkelskura skal ha ei mønehøgdd på 2,7 meter, to skal ha ei

mønehøgde på 2,9 meter. Plassering vil ha eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. vedlagte snitteikning journalført 5.7.2018.

Om utforming av tiltaka vert det vist til vurderinga over og vedlagte snitt- og profildeikningar, journalført 5.7.2018.

Rammeløyve vert gitt på følgjande vilkår:

- *Seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting må det sendast inn revidert situasjonskart som viser at gangveg mot gbnr. 24/9 er teke vekk.*

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl § 20-1 bokstav c) og d) løyve til fasadeendring på symjehallen og bruksendring frå symjehall til fysisk aktivitetshall som omsøkt.

Tiltaka skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, så fram det ikkje er gitt unntak gjennom dispensasjon.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl § 23-4 andre ledd.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaka ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre enn to år, jf. pbl § 21-9.»

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

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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. 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.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 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 grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikningar
Teikningar4
Teikningar2
Teikningar3
Teikningar5
Situasjonskart

Kopi til:

Erik Tufte	Bustølvegen 84	5918	FREKHAUG
Haakon Anderssen			
Jorun Margrethe Espetvedt			
Knut Arild Langeland	Sagstadvegen 47 A	5918	FREKHAUG
Kristine Peiffer	Bustølvegen 86	5918	FREKHAUG
Meland kommune	Postboks 79	5906	FREKHAUG
Nina Bore Tufte	Bustølvegen 84	5918	FREKHAUG
Tonny Andre Langeland	Bustølvegen 7	5918	FREKHAUG
Vigdis Sylvi Larsen	Bustølvegen 86	5918	FREKHAUG
Wolfgang Peiffer	Bustølvegen 86	5918	FREKHAUG
Wolfgang Peiffer	Bustølvegen 86	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Fortunen Arkitektur AS	Torgallmenningen	5014	BERGEN
	7		