



Fortunen AS
Torgalmenningen 7
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3254 - 16/1868

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
07.03.2016

Godkjenning- Søknad dispensasjon og rammetillatelse for tilbygg til Sagstad skule gbnr 24/27

Administrativt vedtak. Saknr: 58/2016

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Sagstad barneskule v/ ansvarleg søkjar (SØK) Fortunen AS har med heimel i Plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3 søkt om rammeløyve for ombygging av delar av eksisterande bygning og oppføring av nytt tilbygg til Sagstad barneskule på gbnr 24/27 i Meland kommune, jf. søknad journalført 18.12.2016. Det er saman med søknad om rammeløyve søkt om dispensasjon for å plassera bygget nærare nabogrense enn 4 meter, og det er søkt om fravik frå TEK 10, § 14 Energi.

Gbnr 24/27 er totalt på 8617 m². Eksisterande bygningsmasse er i dag på 1662 m², og omsøkt tilbygg er oppgitt til å vera 1887 m². Tilbygget inneheldt forsamlingsareal, 8 klasserom, 7 grupperom, musikkrom, naturfagrom, administrasjonsavdeling og garderober. Ombygging er av tidlegare administrasjonsavdeling som no blir nye undervisnings arealer. I tillegg skal ventilasjonsanlegget oppgraderast.

Berekna grad av utnytting er oppgitt til å vera 28,77 % BYA. Det vert elles vist til søknad med vedlegg.

VURDERING

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedommen er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) regulert til offentlege tjenesteyting (OT_2). Tiltaket er i samsvar med arealformålet.

Tiltaket vert ikkje berørt av rekkefølgjekravet i KPA 1.5.4 då tiltaket gjeld tilbygg til skule.

Dispensasjon frå plassering nærare nabogrense:

I søknaden har ansvarleg søkjar begrunna dispensasjonssøknaden slik:

«Vi ber om dispensasjon ift. avstand til nabogrense PBL § 29-4, da bygget vil ligge 1,5 meter fra tomtegrensen.

Særlige grunner:

Den eksisterende skolen ligger helt i tomtegrensen i dag og ved utvidelse av bygget i denne lengderetningen, vil tilbygget bli en forlengelse av eksisterende struktur og dermed også ligge innenfor kravet om 4 meter til tomtegrensen».

Administrasjonen har ingen merknader til å gje dispensasjon for plassering av bygg 1,2 meter frå eigedomsgrense. Pbl 29-4 andre ledd Som søkjar skriv, er eksisterande bygning plassert med same avstand som tilbygget no er omsøkt.

Høyring:

Dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden er difor ikkje sendt statlege eller regionale sektormynde for uttale.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 30.10.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader til varselet, og varslinga vert rekna som tilstrekkeleg etter pbl § 21-3.

Plassering av tiltak, høgde, utforming, utsjånad og avstand til nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart dagsett 30.10.2015 (journalført motteke 18.12.2015). Administrasjonen finn å kunne godkjenne dispensasjon frå nabogrense slik omsøkt, og tilbygget blir ikkje plassert nærare eigedomsgrense enn eksisterende skulebygg er plassert i dag.

Tiltaket har forsvarleg planløysning og utsjånad og vert vurdert til å vera i samsvar med krava til utforming og visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2, jf vedlagte plan-, snitt og fasadeteikningar dagsett 27.11.2015 (journalført motteke 18.12.2015).

Fråvik frå TEK 10:

Tiltak på eksisterande bygg- Fritak i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd:

Det er vidare søkt om dispensasjon frå TEK 10. Tilfredstiller ikkje tiltaket krava i TEK 10, skal det ikkje handsamast som dispensasjon, men vurderast om det er høve til å gje fritak frå TEK 10, jmf. Pbl § 31-2 .

Søknaden omfattar tilbygg og ombygging som delvis gjeld heile bygget. I utgangspunktet følgjer det av pbl § 31-2, første ledd at heile bygget skal stetta dagens krav til byggverk i samsvar med TEK 10, særskild kap 10-15. Det er høve til å søkje om fritak for einskilde krav som det vil vera uforholdsmessig kostbart eller ikkje

mogleg å oppgradere til dagens krav, dersom bygget likevel har forsvarlege løysningar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Ansvarleg søker skriv:

«Vi ber om dispensasjon frå TEK 10, § 14 Energi da ombyggingen av deler av eksisterende bygg ikkje vil kunne oppfylle kravene til U verdi, utan svært kostbare og tilnærmet urealistisk oppgradering av eksisterende bygningsmasse.

Dette handler bla om U-verdier i tak og ytterveggs konstruksjoner, vinduer/dører osv. Eksisterende bygningsmasse er derfor planlagt utbedret og endret opp mot dagens regelverk så langt det lar seg praktisk gjennomføre.

Etter PBL § 31-2 er det anledning til å søke om fravik frå TEK 10 når tiltaket er et tilbygg eller ombygging av eksisterende bygg- og vi søker herved om fravik frå teknisk forskrift, TEK 10 for eksisterende bygningsmasse».

På bakgrunn av søknad om fritak og opplysningane frå ansvarleg søker vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, tilbygget og ombyggingen sikrar hensiktsmessig bruk. Villkåra for å gje fritak i pbl § 31-2, fjerde ledd, vert på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vera oppfylt i høve til TEK10 § 14, Energi. Administrasjonen legg til at tiltaket vil innebere ei klar betring samanlikna med dagens situasjon.

Tilknytning til infrastruktur:

Eksisterande vegtilkomst blir uendra. Det er tilstrekkeleg kapasitet på eksisterande V/A- nett, opplyser drifts- og vedlikehaldsleiar i kommunen.

Godkjenning av ansvarsrettar:

<u>Føretak:</u>	<u>Godkjenningsområde:</u>
FORTUNEN AS Org. Nr: 966103663 Sentral godkjenning	SØK, Ansvarleg søker, tkl 2 PRO, Prosjekterande, tkl 2

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2 og 29-4 dispensasjon frå plassering av tilbygg til Sagstad skule nærare nabogrense enn 4 meter gbnr 24/27.

Vidare gjev Meland kommune i medhald av pbl §§ 20-1 og 20-3 Rammeløyve for oppføring av tilbygg til Sagstad skule, gbnr 24/27 i Meland kommune. Grunngeving for vedtaket går fram av

saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Plassering og utføring av tiltaket skal vera som vist på situasjonskart og teikningar journalført 18.12.2015..

-Innan igangsettingsløyve blir gitt skal det ligge føre samtykke frå Arbeidstilsynet.

Plassering og utforming av tilbygg og konstruksjonar skal vera som vist på vedlagt plan, snitt- og fasadeteikningar dagsett 27.11.2015 (journalført motteke 18.12.2015).

Ansvarsrett vert godkjent som omsøkt.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggeløyve er gjeve, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9. Dei opplysningar om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram av søknaden vert registrert i Matrikkelen, jf matrikkellova, som er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Tiltaket skal utførast i samsvar med krav og vilkår gjeve i eller medhald av plan- og bygningslova, så fram ikkje anna er bestemt ovanfor.»

Saka er handsama og avgjort administrativt 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 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 grunnjevast.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt. 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 grunnjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
situasjonskart
teikningar

Mottakere:

Fortunen AS

Torgalmenningen 5014
7

BERGEN