



Prosjektstyring Vest AS  
Postboks 66  
5318 STRUSSHAMN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1793 - 14/10122

Saksbehandlar:  
Bjarte Buanes  
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:  
24.06.2014

## Godkjenning - søknad om rammeløyve for oppføring av mellombels skulebygg på gbnr. 23/1 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 175/2014**

### Saksutgreiing

Danielsen Ungdomsskule Frekhaug v/ ansvarleg søkjar (SØK) Prosjektstyring Vest AS har med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 søkt om rammeløyve for oppføring av eit nytt skulebygg (modulbygg) på gbnr. 23/1 i Meland kommune, jf. søknad journalført 16.4.2014. Søknaden er i ettertid supplert med nytt situasjonskart og nærmare opplysningar om tiltaket, jf. brev frå SØK av 13.6.2014.

Gbnr. 23/1 er på totalt 168daa. Det omsøkte skulebygget får eit bruksareal på 407m<sup>2</sup> og vert plassert innanfor ein 11,2daa stor del av gbnr. 23/1 som i dag er regulert til «*offentlege bygg*» innanfor byggjeområde O2, saml. vurderinga nedanfor i høve til planstatus og dispensasjon. Tiltaket skal oppførast på eitt plan og vil m.a. innehalde klasserom, arbeidsrom for tilsette, kontor for helsesøster og sanitærrum.

Det vert søkt om oppføring av ein mellombels bygning med heimel i pbl. §§ 20-1 bokstav j og 30-5. Tiltaket skal dermed vurderast på bakgrunn av dei krav som følgjer av Byggteknisk forskrift (TEK10) § 1-2 femte ledd («*Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak – midlertidige bygninger*»):

*«For midlertidige bygninger gjelder forskriften med unntak av kapittel 8, 12 og 13 som gjelder så langt de passer. For kapittel 14 gjelder kun § 14-5 første og annet ledd.»*

Det er søkt om at det mellombelse løyvet skal gjelde fram til 31.8.2017.

Søknaden vert i det følgjande handsama i samsvar med Saksbehandlingsforskriften (SAK10) §§ 5-4 fjerde ledd og 6-4, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

## Vurdering

### Planstatus:

Det omsøkte tiltaket vert plassert i eit område som i gjeldande plan er avsett til offentlege bygg innanfor byggeområde O2, jf. arealplanID 125619951011. Arealbruken knytt til O2 er nærmare regulert i planføresegn § 5, kor det mellom anna står at «[o]mråde O2 skal nyttast til ei eventuell kyrkje nr. 2 i kommunen.»

I tillegg inneheld gjeldande reguleringsplan m.a. følgjande fellesføresegner for tiltak innanfor planområdet, jf. § 2 bokstav a og c:

- *Før søknad om byggjeløyve vert handsama vert det kravd utarbeidd ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppa. Utbyggingsavtalen skal syna hus, avkøyrsløse til hus, interne leikeplassar, vegar og parkeringsplassar/garasjar.*
- *Ved handsaming av byggjemeldinga skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innanfor same byggjefelt får ei einsarta utforming. Kommunen skal godkjenne farge på hus og taktekking.»*

Saman med søknaden om byggjeløyve vart det òg søkt om naudsynt dispensasjon frå arealføremålet i gjeldande reguleringsplan, samt krava til visuelle kvaliteter i reguleringsføresegnene og pbl. § 29-2, ettersom det i denne omgang er tale om å oppføre ein mellombels bygning. Dispensasjon er gitt i samsvar med søknad, jf. vedtak frå Utval for drift og utvikling av 3.6.2014 i UDU-sak 62/2014.

På dei vilkår og førestenader som går fram av vurderinga og vedtaket nedanfor vert tiltaket elles vurdert til å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

### Nabovarsling:

Søknaden om rammeløyve vart nabovarsla 21.3.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke merknadar frå dei varsla partane. Varslinga vert rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

### Plassering av tiltak, høgde, utforming, utsjånad og avstand frå nabogrenser:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagte situasjonskart motteke 17.6.2014, og oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt-, profil- og fasadeteikningar av same dato. Kommuneadministrasjonen vurderer at modulbygget med dette stettar pbl. sine krav til utforming og funksjon, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-3. I høve til lova og reguleringsplanen sine krav til visuelle kvaliteter vert det igjen vist til vedtaket om dispensasjon i UDU-sak 62/2014. Om utforming og funksjonalitet tilknytt uteareal vert det vist til vurderinga nedanfor.

Tiltaket vert vidare vurdert å vere i samsvar med pbl. og planen sine krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedommar og omliggjande byggverk, jf. pbl. § 29-4, plankart og planføresegna.

Parkeringsdekning, uteoppholdsareal og grad av utnytting:

Korkje kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplanen inneheld nærmare krav om parkeringsdekning for det aktuelle tiltaket, men gjennom vedtaket i UDU-sak 062/14 vart det stilt som vilkår at tiltaket vert sikra tilstrekkeleg parkering. Det vart vidare stilt som vilkår at parkering skal skje gjennom eventuell utviding av eksisterande parkeringsplass aust for det omsøkte modulbygget og med ei dekning som vert tilpassa påreknaleg behov som følgje av det nye bygget (saml. administrasjonen sitt vedtak av 30.5.2012 i DNT-sak 201/12 i samband med godkjenning av eit tilsvarande modulbygg på gbnr. 23/296).

I brev til kommunen av 13.6.2014 skriv SØK m.a. følgjande om parkering:

*«Det er i forbindelse med tidligere søknad om midlertidige skolebygning på Gbnr 23/296 opparbeidet parkeringsareal øst for omsøkt planert område på Gbnr 23/1. Dette arealet tilsvarer deler av parkeringsarealet PP02 i fremlagt reguleringsplan for området (1256 2011 0005). Eksisterende areal gir plass til 9 p-plasser, hvorav 1 HC p-plass, som vist i vedlagt situasjon D2.*

*Det er ikke oppgitt krav til antall parkeringsplasser hverken i eksisterende kommuneplan eller reguleringsplan, men i innvilget dispensasjon for midlertidige modulbygg på Gbnr 23/296 (arkivsaknr 12/747) foreslår administrasjonen å legge til grunn parkeringsnorm fra ytre by i Bergen, med krav på 0,5 p-plasser per årsverk.*

*Danielsen Ungdomsskule Frekhaug vil til høsten 2014 ha 18 ansatte, fordelt på omtrent 17 årsverk. Dette gir etter parkeringsnormen behov for 9 p-plasser.*

*Fremlagt reguleringsplan 1256 2011 0005 har i området PP02 inntegnet 3 HC p-plasser av 30 p-plasser totalt. Med 1 HC p-plass på totalt 9 p-plasser, blir forholdstallet tilsvarende fremlagt plan.»*

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at tiltaket er sikra naudsynt parkerings- og oppstillingsplass tilpassa byggverket sin funksjon, jf. TEK10 § 8-9.

Gjennom dispensasjonsvedtaket i UDU-sak 062/2014 vart det vidare stilt vilkår om at det vert sett av tilstrekkeleg leike- og utenomhusareal som er tilpassa det auka elevtalet og alderen på elevane. Pbl. og TEK10 stiller i tillegg krav om universell utforming av både byggverk og uteoppholdsareal.

I nemnde brev av 13.6.2014 skriv SØK dertil følgjande:

*«Etter planering vil det med areal avsatt til kjørevei og adkomst være 2890m<sup>2</sup> til bruk som lek- og uteoppholdsareal. Dette vil være omtrent en fordobling av dagens tilgjengelige uteareal på gbnr 23/296.*

*Det er ikke oppgitt krav til uteareal, hverken i kommuneplan eller reguleringsplan, men med om lag 50 nye elever og omtrent en dobling av tilgjengelig uteareal skulle behovet være dekket. Planert areal vil få et toppdekke av grus og er godt egnet til ballspill og frilek. Utearealer vil gjerdes inne og sikres iht. forskrift.»*

Administrasjonen vurderer at det er sett av eit tilstrekkeleg stort område til leike- og utomhusareal, jf. TEK10 §§ 8-1 og 8- fjerde ledd, men gjer samstundes merksam på at endeleg utforming først vert godkjent i samband med søknad om igangsetting (IG) for uteareala. Ved tidsavgrensa løyver for mellombelse bygningar kan kommunen rett nok godkjenne meir provisoriske løysingar for utearealer enn kva som følgjer av TEK10 kap. 8, men i føreliggjande sak skal bygningen stå i relativt lang tid (3 år) og skal i heile perioden tene som undervisningsbygg med tilhøyrande uteareal for eit større tal skuleelevar. Uteareala må difor i større grad prosjekterast og utformast etter sin funksjon – og legge betre til rette for rekreasjon, leik og aktivitetar for elevar og tilsette – enn kva som er dokumentert gjennom føreliggjande søknad om rammeløyve.

Det vert på denne bakgrunn stilt som vilkår for rammeløyve at det saman med søknad om IG for landskapsutforming vert vedlagt teikningar som syner at utomhusareala stettar krava til utforming og funksjon i pbl. §§ 29-1 og 29-3 og TEK10 §§8-1 – 8-2 og § 8-4. Oppgåva må dekkjast med ansvarsrett (PRO og UTF). Dette er likevel ikkje til hinder for at kommunen – som følgje av vedtaket nedanfor om rammeløyve – kan handsame mottatt søknad journalført 17.6.2014 om IG for planering av tomta. Sistnemnde søknad vert likevel handsama som ei eige sak.

I høve til krav til uteareala sine visuelle kvalitetar vert det igjen vist til vedtaket i UDU-sak 062/2014, idet kommunen der gav dispensasjon frå gjeldande krav til visuell utforming i høvesvis pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a.

Reguleringsplanen opnar for ein tomteutnytting innanfor byggeområde O2 på inntil 40%-TU. Tiltaket held seg godt innanfor denne grensa (3,63%-TU).

#### Tilknytning til infrastruktur:

##### a) Vegtilkomst

Det er opphavleg søkt om godkjenning av utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå Mjåtveitvegen, men i brev frå SØK dagsett 13.6.2014 vert det i staden søkt om utvida bruk av avkøyrsla frå Holtermandsvegen til den eksisterande parkeringsplassen på gbnr. 23/1. Begge vegar er kommunale, men sistnemnde avkøyrsla er ikkje innteikna i gjeldande plankart og tiltaket er difor avhengig av at kommunen godkjenner utvida bruk, jf. Veglova (Vegl.) § 40 andre ledd.

Avkøyrsla frå Holtermandsvegen inngår i føreliggjande framlegg til Reguleringsplan for Danielsen skule, med innteikna frisisiktsoner og normering av tal på plasser (30 p-plassar og snuplass). Administrasjonen legger til grunn at eksisterande avkjørsle stettar gjeldande krav til frisikt, vinklar, stigning og vegdekke og finn å kunne godkjenne utvida bruk som omsøkt, jf. Vegl. §§ 40-43.

I ovannemnde vedtak om dispensasjon vart det m.a. stilt vilkår om at skulebygget vert sikra naudsynt tilkomst for og ambulanse-, rednings- og sløkjemannskap, persontrafikk og varelevering. Mottatt situasjonskart journalført 17.6.2014 stadfestar at dette vilkåret vert stetta.

##### b) Vassforsyning og avlaupshandsaming

I følgjeskrivet til søknaden om rammeløyve er det opplyst at tiltaket skal tilknytast kommunalt VA-anlegg i samsvar med leidningskartet som er vedlagt søknaden. Slik tilkopling kan påreiknast, men

må omsøkjast særskilt og før det vert gitt bruksløyve, jf. vilkåret i vedtaket under. Det skal installerast vassmålar.

#### Forhold til andre myndigheiter:

Det må innhentast naudsynt godkjenning frå Arbeidstilsynet før det vert gitt IG for oppføring av sjølv skulebygget, jf. pbl. § 21-5. Bygget skal i tillegg godkjennast av Fylkesmannen i Hordaland og lokalt brannvesen i høve til miljøretta helsevern og brannvern.

#### Ansvarsrettar:

Det vert i denne omgang søkt om godkjenning av ansvarsrett som SØK for heile tiltaket og PRO for fagområdet arkitektur. Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt:

<b>Føretak</b>	<b>Godkjenningsområde for funksjon og ansvar</b>
Prosjektstyring Vest AS Organisasjonsnummer 990 353 913 Sentral godkjenning	SØK (tkl. 1)  PRO arkitektur (tkl. 1)

Seinast samstundes med søknad om igangsetting må alle godkjenningsområde for funksjon og ansvar vere tiltaksklassifisert og dekkja med ansvarsrettar, saml. pbl. § 23-4 andre ledd. I høve til PRO og UTF av utearealer og landskapsutforming vert det vist til vurderinga over.

#### **Vedtak**

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav j, 21-4 fjerde ledd og § 30-5 rammeløyve for planering av grunn og oppføring av mellombels skulebygg på gbnr. 23/1, jf. søknad m/ vedlegg journalført 16.4.2014 og situasjonskart journalført 17.6. s.å.

Plasseringa av bygget skal vere som vist på vedlagte situasjonskart journalført 17.6.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er absolutt. Topp ferdig planert byggjegrund og topp mønehøgde skal vere på høvesvis kote 20,0moh. og 26,0moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitteikning innstempla 16.4.2014.

Om utforming og planløyving vert det vist til vurderinga over, vedlagte situasjonskart og vedlagte plan-, snitt-, profil- og fasadeteikningar.

Vidare godkjenner kommunen i medhald av Veglova §§ 40 – 43 utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg (Holtermandsvegen) til gbnr. 23/1, jf. søknad journalført 17.6.2014.

Prosjektstyring Vest AS (org.nr. 990 353 913) vert godkjent for ansvarsrett som høvesvis SØK for

heile tiltaket og PRO av arkitektur, jf. søknad journalført 16.4.2014.

Rammeløyve vert gitt på følgjande vilkår, jf. vurderinga over:

1. Saman med søknad om IG for utearealer og landskapsutforming skal det leggjast ved einsituasjonsplan og teikningar som synar at utomhusareala stettar krava til utforming og funksjon i pbl. §§ 29-1 og 29-3 og TEK10 §§8-1, 8-2 og § 8-4.
2. Alle godkjenningsområde for funksjon og ansvar må vere omsøkt og belagt med ansvarsrettar, her irekna PRO og UTF for fagområdet uteareal og landskapsutforming.
3. Seinast samstundes med søknad om IG for oppføring av modulbygget skal det ligge føre uttale frå Arbeidstilsynet, samt dokumentasjon som stadfestar at ev. krav og pålegg frå dei vert stetta.
4. Innan det vert gitt bruksløyve må det ligge føre godkjent søknad om tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg, jf. vurderinga over.
5. Dispensasjonen i UDU-sak 062/14 gjeld fram til 31.8.2017. Innan utgongen av denne fristen skal modulbygget vere fjerna i samsvar med søknad som skal godkjennast forut for riving.

Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av pbl., så framt ikkje noko anna følgjer av dispensasjon, vurderinga over eller etterfølgjande igangsettingsløyve.

Byggjearbeid kan ikkje starte før det er gitt igangsettingsløyve, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

Rammeløyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gitt, eventuelt dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknad om rammeløyve følgjer vedlagt.

*Saka er handsama og godkjent administrativt i medhald av delegert mynde.*

*Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.*

Med venleg helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Danielsen Ungdomsskole Frekhaug

