



Fortunen AS
Torgallmenningen 7
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/85 - 16/3502

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
26.02.2016

Godkjenning - GBNR 27/129 - Rammeløyve - Tilbygg til Grasdal skule

Administrativt vedtak. Saknr: 49/2016

Tiltakshavar: Meland kommune v/ordføraren
Ansvarleg søkjar: Fortunen AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

SAKSUTGREIING:

Omsøkt tiltak:

Ved søknad journalført 15.1.2016 har ansvarleg søkjar Fortunen AS søkt om rammeløyve for oppføring av tilbygg til Grasdal barneskule på gbnr 27/129 i Meland kommune. Tilbygget er omsøkt med ein storleik på 1284m² BRA og 650m² BYA. Eit leskur på 85 m² skal rivast.

Tiltaket samla sett inneber ei utnyttingsgrad på 20,6 % BYA. For skildring av tiltaket elles vert det vist til søknaden med vedlegg.

I følgjeskriv til søknaden dagsett 5.1.2016 er tiltaket skildra slik [utdrag]:

«Grasdal skule har i dag 116 elever, 1.-7. trinn og skal utvides til å kunne ta imot 178 elever innen de neste fem årene, det er derfor behov for å utvide skolen med nødvendige undervisningsarealer for å tilfredsstillere arealkravene.

Skolen utvides med 1284 m², hvorav arealene hovedsakelig er undervisningsrom, grupperom, spesialrom og administrasjonsavdeling. Eksisterende bygg vil bli noe omorganisert og ombygd. Tilbygget er tenkt i to, delvis tre etasjer mot sørøst i forlengelse av eksisterende bygg og

sammenbygging med eksisterende paviljong. Undervisningsarealer i 1.etasje, administrasjon i 2. og ventilasjonsbygg i 3.etasje. Det vil også bli utvidelse mot sørvest, med nytt overbygget inngangsparti, vestibyle og spesialrom.

Ventilasjonsanlegget skal oppgraderes.

All nybygging vil tilfredsstillere krav i TEK.10 § 14 Energi, men der eksisterende bygg beholdes, vil det være behov for dispensasjon [fritak, adm mrk] fra TEK.10 § 14 Energi, da det ikke lar seg gjøre å tilfredsstillere energikravene i denne delen av bygget.

Uteoppholdsarealene er på 11568 m2 og skal fornyes, samt tilrettelegges for uteaktiviteter og oppholdsarealer med sittegrupper langs bygningskroppen og amfi i vestre del av skoleplassen. Det vil bli satt opp et skur på ca 30 m2 sørvest for skolen for oppbevaring av leker.

Adkomst og parkering beholder sitt areal, men blir noe omorganisert.»

Det ligg føre erklæring frå Meland kommune v/ordføraren dagsett 24.2.2016 om plassering av tilbygget i nabogrense mot gbnr 27/208, som kommunen sjølv er grunneigar av. Søknad om dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 er det difor ikkje naudsynt å behandle.

Saka var klar for handsaming ved mottak av supplerande dokumentasjon frå ansvarleg søker journalført 24.2.2016.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarsla 5.11.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Ansvarleg søker har kommentert merknad knytt til støy frå ventilasjonsanlegget på skulen frå eigar av gbnr 27/95, og har opplyst at ventilasjonsanlegget på skulen skal oppgraderast og vil støtte støykrava i TEK10. Vidare er det opplyst at dersom det blir etablert ballbinge, vil det bli gjennomført støyreduserande tiltak. Nabomerknad gir ikkje grunnlag for ytterlegare krav frå administrasjonen si side i medhald av plan- og bygningslova.

Administrasjonen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg nabovarsla.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte egedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Moldekleiv* (arealplanID 125619780001) og tilbygget ligg i sin heilskap innanfor eit område som gjennom denne planen er avsett til offentleg formål; skule. Tiltaket er i samsvar med arealformålet.

Administrasjonen finn på bakgrunn av reguleringsplanen og opplysningane i søknaden at tiltaket i høve til formål, storleik, høgde, plassering og utnyttingsgrad er i samsvar med plangrunnlaget, slik at det ikkje er trong for dispensasjon.

Naboeigedomen 27/208, er gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til offentleg tenesteyting (OT_4). Kommuneplanen gjeld føre reguleringsplanen for denne egedomen, jf føresegn 1.1, tabell 1.

Plassering, høgde, utnyttingsgrad, parkering og avstand frå nabogrense:

Tiltaket skal plasserast som vist på vedlagt situasjonskart dagsett 5.1.16 (journalført motteke 15.1.2016). Slik tiltaket er skildra gjennom søknaden med vedlagt dokumentasjon, legg administrasjonen til grunn at tiltaket er i samsvar med pbl § 29-4 i høve til plassering og avstand frå nabogrense. På bakgrunn av erklæring frå kommunen som grunneigar av naboeigedom gbnr 27/208, blir plassering av tilbygg i nabogrense mot denne eigedomen godkjent i medhald av pbl § 29-4, tredje ledd, bokstav (a).

Innsendt situasjonsplan viser plassering av tilbygget inntil 1,2 meter over grensa mot 27/208. På bakgrunn av nemnde erklæring og at kommunen er grunneigar av begge eigedomane, finn administrasjonen at plassering i samsvar med dette kan godkjennast. Tilbygget er ikkje i konflikt med arealformålet for gbnr 27/208, jf ovanfor om endring av formål til offentleg tenesteyting i KPA for denne eigedomen.

Utforming, planløsning, funksjon og utsjånad:

Tiltaket har forsvarleg planløsning og utsjånad og vert elles vurdert til å vere i samsvar med krava til utforming og visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2, jf vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar og situasjonsplan journalført motteke 15.1.2016.

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

Søknaden omfattar tilbygg og ombygging som delvis gjeld heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, første ledd at heile bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK10, særskilt kap 10-15, men det er høve til å søke om fritak (ikkje dispensasjon) for einskilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart eller ikkje mogleg å oppgradere til dagens krav, dersom bygget har likevel forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

På bakgrunn av søknad om fritak og opplysningane frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Vilkår for å gje fritak i pbl § 31-2, fjerde ledd, vert på bakgrunn av opplysningane frå tiltakshavar vurdert å vere oppfylt i høve til TEK10 § 14, Energi. Administrasjonen legg til at tiltaket vil innebere ei klar betring samanlikna med situasjonen i dag.

Veg, vatn og avlaup:

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

Omsøkte ansvarsrettar:

Det ligg føre følgjande erklæringar om ansvar:

Føretak:	Område for funksjon og ansvar:
Fortunen AS Org.nr 966 103 663 Sentral godkjenning	SØK, heile tiltaket (tkl 1) PRO, bygningsmessige arbeid (tkl 1)

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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve for oppføring av tilbygg til Grasdal barneskule på 27/179 i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 15.1.2016, supplert 24.2.2016. Det gjeld følgjande vilkår for tiltaket:

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

Plassering og utforming av tilbygg og konstruksjonar skal vere som vist på vedlagt situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 15.1.2016. Minstegrensa på 4 meter frå nabogrense er absolutt dersom anna ikkje følgjer av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Ansvarsrett gjeld i samsvar med innsendte erklæring, jf pbl § 23-3, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, så framti ikkje anna følgjer av dette vedtaket.»

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 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga 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 grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
kart
teikningar
kart

Mottakere:
Fortunen AS

Torgallmenningen 5014
7

BERGEN