

SØKNAD OM DISPENSASJON

**GNR. 137 / BNR. 163/5
OSTERØY KOMMUNE**

FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL SKOLEBYGG



**Tiltakshaver:
EGILL DANIELSEN
STIFTELSE**

1. Redegjørelse

2. Vedlegg B – søknad om dispensasjon

3. Vedlegg C - Nabovarsel

**4. Vedlegg D og E – Tegninger,
skisseprosjekt**

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Rådhuset
5282 Lonevåg

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
22.12.17

**REDEGJØRELSE I FORBINDELSE MED SØKNAD OM DISPENSASJON – GNR.
137/BNR. 163 M.FL., OSTERØY KOMMUNE**

Vi sender herved inn søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet i områdeplanen for Valestrand sentrum § 1.55, se vedlegg B. Arkoconsult AS har utarbeidet denne søknaden på vegne av tiltakshaver Egill Danielsen Stiftelse. Bekreftelse fra Egill Danielsen Stiftelse kan ettersendes om nødvendig.

Det søkes i første omgang kun om dispensasjon. Selve byggesøknaden vil først bli sendt inn når dispensasjonssøknaden er avgjort.

Det er for øvrig utarbeidet skisser av planlagt tiltak som danner grunnlaget for denne søknaden. Disse tegningene er vedlagt, se vedlegg D og E. Dispensasjonssøknaden er også nabovarslet, se vedlegg C.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. Nr. 997 089 782

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS



Osterøy kommune
Avd. byggesak
Hatland
5282 Lonevåg

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
06.12.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON - GBNR. 137/163 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak ved gbnr. 137/163 i Osterøy kommune. I første omgang søkes det kun om dispensasjon. Selve byggesøknaden vil først bli sendt inn når dispensasjonssøknaden er avgjort.

Tiltaket som skal omsøkes er et tilbygg til Danielsen skole. Tegninger som viser planlagt tiltak er vedlagt. Tiltakshaver er Egill Danielsen Stiftelse.

Gjelde plan for eiendommen er Områderegulering for Valestrand sentrum (planid: 2011003). Eiendommen er regulert til BKB – kombinert bygge og anleggsformål som skal nyttes til «skule/undervisning, kontor og/eller anna privat eller offentlig tenesteyting», jf. områdeplan § 2.81.

Det fremgår av planens bestemmelse § 1.55 at: «*Før det kan gjevast bruksløyve på BKB05...skal busshaldeplass mellom BK05 o o_BU01 ha mellombels bruksløyve eller vere ferdigstilt*».

Det er av kommunen vedtatt at denne bussholdeplassen skal opparbeides. Det er også satt av penger til nevnte formål. Vi vet imidlertid ikke når denne opparbeidelsen vil skje. Det er derfor stor sannsynlighet for at dette vilkåret ikke vil kunne oppfylles når tilbygget i vår sak nærmer seg ferdigstillelse.

Det søkes derfor dispensasjon fra § 1.55 i områdeplanens bestemmelser.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må

foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet med å fastsette rekkefølgekrav bygger på ulike hensyn, avhengig av hva rekkefølgekravet er relatert til.

I denne saken omhandler rekkefølgekravet opparbeiding av teknisk infrastruktur. Formålet med slike krav begrunnes i hovedsak med behovet for å legge til rette for bedre trafikkutvikling i området, samt sikre mer funksjonelle og trafikksikre løsninger for myke trafikanter, før det åpnes for utbygging som vil kunne generere økt trafikkbelastning.

Til støtte for dispensasjon vil vi først vise til saksnr. 067/17. Dette var før områdeplanen trådte i kraft. Tiltakshaver søkte da om dispensasjon fra dagjeldende reguleringsformål for å gjennomføre det samme tiltaket, nemlig et tilbygg til skolen. Den dispensasjonssøknaden ble godkjent. I tilknytning til den saken uttalte Statens vegvesen at de ikke vil motsette seg en eventuell dispensasjon fra det fremtidige rekkefølgekravet (§ 1.55). Denne positive tilbakemeldingen kom etter at tiltakshaver hadde vært i møte med Statens vegvesen og diskutert saken. Forutsetningen skulle være at tiltaket ikke medførte en økning i antall elever eller ansatte.

Danielsen ungdomsskole er godkjent for 90 elever og 23 ansatte. Det vil fortsatt være tilfellet etter omsøkt tiltak. Tiltaket medfører med andre ord ingen endring på dette punkt og vi vil anta at Statens vegvesen har samme holdning til nevnte dispensasjon.

Vi vil også presisere at det var Statens vegvesen som fikk dette rekkefølgekravet inn i områdeplanen. Dette bygger på hensynene som nevnt innledningsvis, nemlig å sikre funksjonelle og trafikksikre løsninger. Statens vegvesens holdning viser at rekkefølgekravet ikke er ment å være til hinder for utvikling innenfor felt BKB05, så lenge man ikke omsøker tiltak som genererer ytterligere trafikk. Det vil som sagt ikke være aktuelt i denne saken. Dette er kun et tiltak som søker å utbedre dagens arbeids- og læringsvilkår for de nåværende elever/ansatte. Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Av fordeler viser vi igjen til den eksisterende situasjon. I dag foregår undervisning i hovedbygget, samt i to midlertidige modul-bygg som er satt opp sør og vest for skolebygget. Dette er ikke en optimal løsning og gjennom omsøkt tiltak vil man få på plass en permanent og god løsning. Dette er positivt både for ansatte og elever med tanke på arbeids- og undervisningsmiljø. Tilbygget vil bli oppført i tråd med dagens tekniske krav, herunder krav til energi, innelima, ventilasjon og luftkvalitet, samt kravene til universell utforming etc. Sammenlignet med dagens situasjon vil resultatet bli et sterkt forbedret, samt inkluderende læringsmiljø, noe som blant annet også er i tråd med nasjonale føringer, jf. blant annet formålsparagrafen i pbl. § 1-1 femte ledd.

Vi kan også vise til områdeplanens visjon. Etter denne skal planen blant annet sikre en langsiktig utvikling av Valestrand som tettsted, som sentrum og som et godt bo og nærmiljø

for innbyggerne. Tiltaket søker å imøtekomme dette ved å legge til rette for en oppgradering av eksisterende skolebygg, både funksjonelt og arkitektonisk. Tiltaket må ansees som et samfunnsgode og et tiltak som søker å ivareta områdeplanens intensjon.

Helt avslutningsvis vil vi igjen presisere at prosessen med å få dette tiltaket godkjent har pågått i flere år. Basert på det faktum at det er store usikkerhetsmomenter knyttet til tidspunkt for ferdigstilling av bussholdeplassen, jf. innledningsvis, mener vi at de beste argumenter taler for en dispensasjon her. Vi oppsummerer de viktigste punkt:

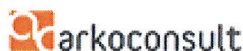
- Tiltaket medfører ingen økning i elevantall eller ansatte.
- Man får erstattet den midlertidige modul-løsningen med en god og permanent løsning.
- Nye lokaler vil resultere i en bedre arbeidshverdag og bedre læringsvilkår for elevene.
- Tiltaket imøteser områdeplanens visjon om utvikling innenfor planområdet.
- Tiltaket representerer et samfunnsgode ved at man tilrettelegger for en institusjon som bidrar til verdiskapning i kommunen gjennom arbeidsplasser, samt at man tilbyr et kristent alternativ til ungdomsskoleelever på Osterøy.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Dersom det skulle være behov for spørsmål eller kommentarer til dette, kontakt undertegnede.


Med vennlig hilsen/Best Regards
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak
Org. nr. 916 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS
Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no