



Teknisk drift

Referansar:

Dykkar:

Vår: 18/1726 - 18/10128

Saksbehandlar:

Silje Haukedal

silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:

27.06.2018

Byggesak Gbnr 45/1/54 Manger - mellombels paviljong - dispensasjon og løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 168/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Manger Barneskule**

Tiltakshavar : Radøy kommune

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om mellombels etablering av paviljong/modulbygg i tilknytning til Manger barneskule. Tiltaket er opplyst til å ha eit bygd areal (BYA) på ca. 270 kvm. Planlagt bruk av bygget er skule/undervisning.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, og etablering av mellombels vann- og avløpsleidning.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål.

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.06.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Manger sentrum, plan ID 126020070000800 er definert som friområde .

Post

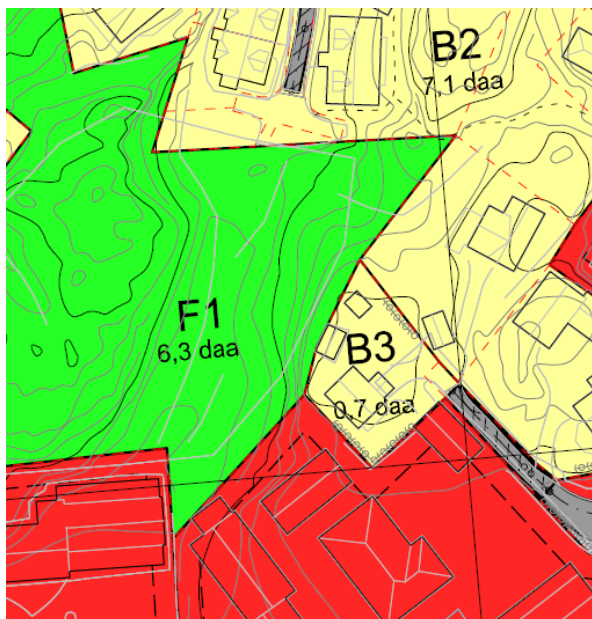
postmottak@radoy.kommune.no
Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Kontakt

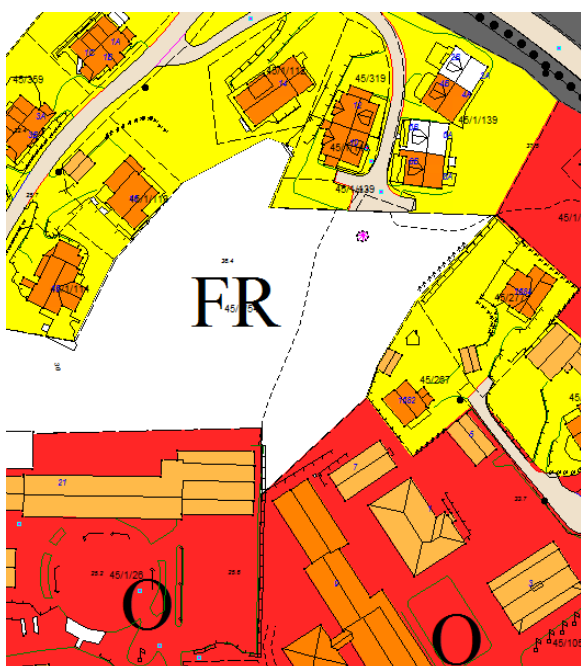
Telefon +47 56 34 90 00
Telefaks +47 56 34 90 01

www.radoy.kommune.no

Konto 3636 07 00776
Org.nr. 954 748 634



Arealet er også vist som friområde i kommuneplanen for Radøy 2011-2023.



Det ligg føre mellombels samtykke til tiltak frå Arbeidstilsynet i vedtak datert 13.06.2018, sak 2018/23501.

Det er henta inn uttale frå Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy. Landbrukskontoret har vurdert tiltaket etter naturmangfaldslova § 8-12. Det er ikkje avdekka tilhøve i vurderinga som tilseier at tiltaket kjem i konflikt med naturmangfaldslova.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet friområde.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål med slik grunngjeving:

Paviljongen er eit midlertidig tiltak med tenkt varighet på to år. Tiltaket vil ikkje føre til store terrenginngrep då staden paviljongen er tenkt plassert er relativt flatt. Det vil vere nødvendig å planere arealet, men inngrepet er ikkje av varig karakter. Paviljongen vil også verte tilkopla offentleg vatn og kloakk. Det går i dag ein sti gjennom dette området, men stien vil oppretthaldast i den perioden paviljongen eventuelt vert ståande her.

Det er få alternative lokaliteter for paviljongen i nærleik av skulen, og den framlagte i denne dispensasjons søknaden verkar å vere den som er best tilpassa samfunnsinteresser. Delar av tomte er i dag brukt som leikeareal av Manger barneskule og denne plasseringa ligg bra til både for tilkomst frå skulen og bruk av dette leikearealet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå Rut A Kongevold, Kyrhovden 8 ved e-post av 25.05.2018, frå David Hegna, Kyrhovden 10 i brev datert 15.05.2018 og Jannicke og Olav Baug Kyrhovden 8B i brev datert 15.05.2018.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.05.2018 og 24.05.2018, samt e-post av 01.06.2018.

Plassering

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 29.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 20.04.2018. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 6 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 40 meter.

Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Avkjørsle følgjer av reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser paviljong/modulbygg.

Det er opplyst at det er ei flate i terrenget som ligg på kote +28, og at det skrår på begge sider. Tiltaket omfattar planering og terrenghandsaming. Ferdig planert terreng vil vere på kote +29.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønne innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. overgangsreglar til TEK 17.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan godkjenne ein søknad om dispensasjon. For det fyste må «*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke] bli[] vesentlig tilsidesatt*». I tillegg må «*fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Av lovens føremålsføresegn, § 1-1 første ledd kjem det blant anna fram at; «*[!]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Dispensasjon frå arealplanar reiser særlege spørsmål då planar har vorte til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess og omhandlar konkrete tilhøve. Det skal i utgangspunktet difor mykje til å fråvike ein gjeldande plan.

Omsyna bak friområde er å sikre at det er satt av tilstrekkeleg areal for rekreasjon i område, samt at man har tilstrekkeleg grøne areal rundt bustadområde.

Teigen friområde ligg på har eit areal på 8109 kvm. Arealet det søkast dispensasjon for er ca. 270 kvm. Arealet ligg tett opp til eksisterande skule og det er ei akutt trong for å utvide kapasiteten på skulen. Alle delar av tiltaket er reversibelt og tiltenkt ei varigheit på inntil 2 år.

Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med allmenn ferdsle i området, då stien som går gjennom område vil oppretthaldast i perioden tiltaket skal stå der.

Som det kjem fram av lovens føremålsføresegn skal loven leggje til rette for berekraftig utvikling til beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. Tiltaket gjeld barneskule med ein akutt trong for meir plass for møte nye elevar til hausten. Å gje plass til desse i nærleiken av skulen i form av eit reversibelt mellombels tiltak vil vere i tråd med det «beste for ... samfunnet».

Omsyna til friområdet og loven sin føremålsføresegn vil etter dette ikkje bli vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon.

Når det gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på den samfunnsmessige trongen for å utvide kapasiteten til skulen. Det kjem nye elevar til hausten og trenden dei siste åra er at skulen har fått fleire og fleire elevar. Det er ikkje andre skular i nærleiken

som kan avlaste eksisterande skule og det er naudsynt med etablering av paviljongen inntil ei permanent løysing er på plass.

Ulempa er at friområde vil verta redusert i omfang i ein to års periode. Etter bygningsstyresmakta si vurdering vil det likevel vere tilstrekkelig areal med friområde i nærleiken.

Bygningsstyresmakta har vidare fått opplyst at skulen på gbnr. 45/1/26 har 5000 kvm. uteopphaldsareal, kravet til skulen per i dag er opplyst til å vere 10 000 kvm. Teigen friområde ligg på, og som paviljongen er søkt etablert på, er i overkant av 8000 kvm. Ei reduksjon i areal på friområde på ca. 270 kvm. vil dermed ikkje råke ved kravet til uteopphaldsareal til skulen.

Bygningsstyresmakta finn etter dette at fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika arealføremålet og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

Nabomerknad

Rut A. Konglevold har i si merknad peika på trong for sikring av myrhol og opprydding av skogshogst. Tiltakshavar har svart på nabomerknaden at område vil bli sikra. Bygningsstyresmakta ligg dermed til grunn at nabomerknaden vil bli ivaretatt.

Merknaden frå David Hegna går på i hovudsak ut på at det er ulovleg å byggje i friområde, at tiltaket vil innebere store terrenginngrep, støy samt hindre ferdsel i område. Etablering av vass- og avløyp vil føre til store inngrep. Vidare peikas det på trafikkale problem i område og at arbeidet er begynt på før arbeida vart varsla om.

Merknaden frå Jannicke og Olav Baug går i hovudsak ut på at arbeidet allereie er starta, at området nyttas som friområde, at tiltaket vil bety omfattande terrenginngrep og at kommunen må tenke meir langsiktig enn 2 år. Det peikas og på trafikale utfordringar i område.

Tiltakshavar har gjeve følgjande kommentar til nabomerknadane;

Stien som går gjennom området vil verte omlagt og det vil framleis vere mogleg å gå gjennom området. Stien vil verte oppretthaldt gjennom heile den midlertidige perioden paviljongen vil stå.

Når det gjeld kommentar om at tiltaket allereie er starta er dette ikkje tilfellet. Det som har vore gjort er ein vegatasjons rydding. Dette er gjort som eit sikringsarbeid. Det er ingen verneverdige tre som er fjerna i dette arbeidet. Grunnarbeid og plassering av paviljong vil ikkje starte før byggeløyve er gitt.

Tiltaket krev ikkje sprenging. Tiltaket krev derimot masseforflytning. Dette vil sei at eit område på 15 x 25 meter vil verte avrette med sprengstein og komprimert. Terrenget vil tilbakeførast når paviljongen er fjerna. Det er planlagt å kople til vatn og avløp i kum på skuleplassen.

Tiltaket med etablering av paviljong er eit midlertidig tiltak som skal stå i 2 år. Planlegging av permanent løysing med tilbygg til Manger skule vil starte parallelt. Dette eit midlertidig tiltak som er meint å løyse eit akutt behov på skulen frå hausten av.

Tilkomsten frå skulen vil vere god i alle retningar / nabo områder som de skriv. Utfordringa ligg i at det ikkje er plass til tiltaket i direkte nærleik til skulen andre stadar.

Når det gjeld trafikksituasjonen, skal denne ikkje brukast som tilkomst til skulen og kommunen vil vere behjelpelig med skilting av vegen.

Bygningsstyresmakta finn at tiltakshavar i hovudsak har vurdert merknadane og sluttar seg til den vurderinga som er gjort. Momenta i dispensasjonsvurderinga vil også utfylle nokre av merknadane.

Naturmangfaldslova

Bygningsstyresmakta legg til grunn vurderinga som landbrukskontoret har gjort i saka.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1j, 20-2b og 20-4c, § 19-2 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn og dispensasjon som omsøkt for etablering av mellombels paviljong/modulbygg, planering og vatn- og avlaupsleidning i 2 år på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og avløyp.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.3.1	Midlertidige bygningar inntil 2 år	kr	6700
Kode 9.1.7	Mellombels dispensasjon, reversibelt	kr	5100
	Totalsum	kr	11800

Gebynet skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

Klage

Enkeltvedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf. forvaltningslova § 29. Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b.

Bortfall av løyve

Det er gjeve løyve til mellombels tiltak i 2 år. Løyve fell bort 2 år frå vedtaksdato og tiltaka skal då tilbakeførast.

Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 18/1726

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

David Hegna	Kyrhovden 10	5936	MANGER
Einar Færø			
Ingrid Didriksen			
Jannicke Waldersnes Baug	Kyrhovden 26	5936	MANGER
Olav Baug	Kyrhovden 26	5936	MANGER
Rut Alise Kongevold	Kyrhovden 8 A	5936	MANGER

Mottakere:

Mottakere:
Teknisk drift