



Norconsult As
Waldemar Solheim
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4732 - 23/52388

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
14.07.2023

Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 345/59 Vikebø

Administrativt vedtak: Saknr: 683/23
Tiltakshavar: Alver Kommune
Ansvarleg søkjar: Norconsult As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå 50 meters byggjegrænse mot vassdrag for oppføring av tilbygg til eksisterande skule. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av tilbygg på eigedom gbnr 345/59. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Løyve frå Arbeidstilsynet

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

2. Eventuelle rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld rammesøknad om oppføring av tilbygg til Rosslund skule. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 93,2 m² og bygd areal (BYA) ca. 130 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 13,16 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå 50-meters byggjegrænse mot vassdrag.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett den 12.06.2023. Sakshandsamingstida er 12 veker frå denne dato. Fristen forlengast med den tida saka er på høyring hos eksterne mynde, i dette tilfellet 4 veker.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som offentleg eller privat tenesteyting.

Tiltaket ligg og i sikringssone for Rylandsvassdraget og i strid med 50-meters byggjegrænse mot vassdrag.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Til høsten 2023 skal en elev med funksjonshemning overta et eksisterende klasserom nordvest i det aktuelle skolebygget. Eleven har behov for hele det eksisterende klasserommet. Klassen som i dag bruker dette klasserommet har dermed behov for et nytt klasserom, og i den forbindelsen ser derfor skolen et behov for å etablere nytt tilbygg i forlengelsen av eksisterende skolebygg. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra Kommuneplan Meland 2015-2026, punkt 1.6.1 "Avstand til vassdrag".

Området hvor det tilbygg søkes oppført, er et område som er bebygd med flere skolebygg fra før, og tilbygget vil ikke fremstå vil ikke bli et nytt element. Samtidig en kan heller ikke se at tiltaket vil få negativ virkning på landskapet, da det dreier seg om oppføring av et tilbygg i et område som allerede er godt utbygget med skole og idrettsanlegg.

Vi søker med dette om dispensasjon fra §1.6.1 Kommuneplan Meland 2015-2026 og søker godkjent 24,7m fra vassdrag til omsøkt tilbygg som vist på vedlagte tegninger

Etter Pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Norconsult legger til grunn at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir tilsidesatt ved søknaden, og vi kan ikke se at hensynene bak reglen blir vesentlig tilsidesatt ved at omsøkt tiltak tillates gjennomført som omsøkt. Etter vår vurdering er det derfor klart at hensynet bak bestemmelsene ikke blir «vesentlig» tilsidesatt. Jf. pbl. 19-2. Omsøkt tiltak vil ikke bryte med dagens bruk av arealet, og vil i all hovedsak være en videreføring av dagens situasjon, og vil i all hovedsak være et samfunnsnyttig tiltak.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå NGB:

Det er eit krav at det skal være 50l/s ved Rosslund skule. Skulen vart påbygd på midten av 2000 tallet tror eg, og då var det eit krav. Eg veit ikkje kva vurdering som vart gjort den gongen.

Forslag til løysning: VA- avdelinga bør foreta ein måling av vannmengde i kummene som i dag er i nærheten av skulen, så bør det og settast opp ein hydrant knytt til skulen. Det bør som eit minimum kontrollerast at kummene er ok og tilgjengelig. Forventes og at tiltaket følger krav gitt i TEK-17. Dersom ikkje må dette begrunnes.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Det er søkt om dispensasjon frå 50-meters byggjegrænse mot Rylandsvassdraget på uregulert areal – sett av til offentleg og privat tenesteyting. Tiltaket gjeld bygging av eitt nytt klasserom som følgje av endring i arealbehov på skulen. Vi får opplyst at skulen er ein kombinert barne- og ungdomsskule.

Vi ber kommunen vurdere om tiltaket fører til nedbygging av område eigna for leik. Både området i bruk som, eller eigna til leik, skal etter rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga punkt 5, bokstav d. takast vare på eller sikrast fullverdig erstatning.



Vi rår til at de i samband med denne saka vurderer skuleområdet under eitt og minner om at dei minste barna ofte har andre preferansar enn dei eldste barna/ungdom. Vi rår til at barn og unge vert særleg oppmoda om å ta del i vurderingane. Pbl. § 1-1 held fram at omsyn til barn og unge sine oppvekstvilkår skal særleg takast vare på. Det kan ikkje dispenserast viss omsyna attom føremålsparagrafen vert sett vesentleg til sides, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.



I tillegg skal kommunen etter folkehelselova § 4, mellom anna, arbeide for å fremja trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. Det er venta at kommunen gjennom dei oppgåver og verkemiddel dei har fremjar folkehelse.

Då arealet er nær elva må kommunen vurdere flaumfare. Vi minner om at pbl. § 19-2 tredje ledd krev at kommunen legg særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for mellom anna helse og sikkerheit. Vi har forståing for at tiltaket hastar, då det er behov for klasserommet til hausten, men kommunen må vere sikker på at tryggleiken er ivareteken. Eventuelt utforming av erstatnings-/ uteareal bør vente til elevråd og elevar er attende på skulen slik at dei vert høyrte og kan få medverke i avgjersler som påverkar deira kvardag.

NVE kom med ein generell uttale og rettleiing.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

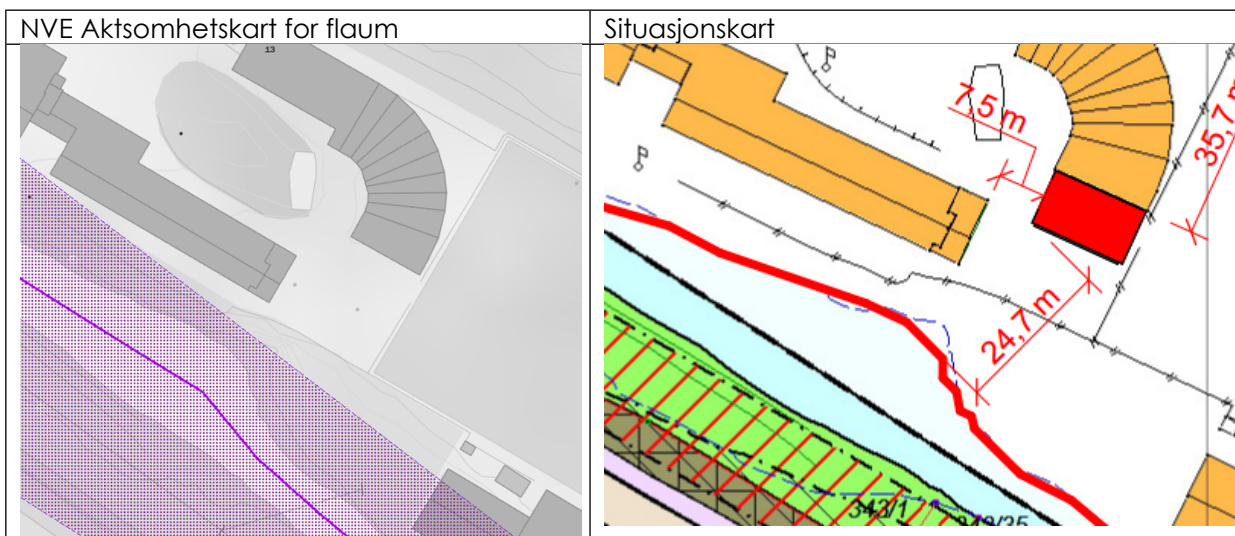
I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lova sin formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det skal føres opp et tilbygg på omtrent 130 m² i forbindelse med nødvendige tilpassingar til elev som skal disponere eit eksisterande klasserom. Klassen som i dag nyttar klasserommet skal flyttast til det omsøkte tilbygget.

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag. Omsynet bak byggjegrænsa er å bevare plante- og dyrearter som held til langs vassdraga, redusere risiko for flaumskadar som følgje av byggeaktivitet i sårbare områder langs vassdraget, og førebygge forureining av vassdraget.

Arealet tilbygget skal plasserast på er allereie asfalttert, det er difor redusert risiko for at omdisponeringa vil setje plante- og dyrearter i fare. Sjølv om det byggjast ut i retning av vassdraget vil ikkje tilbygget kome nærare vassdraget enn eksisterande bebyggelse på eigedommen. Tiltaket ligg og utanfor aktsomhetsområde for flaum (sjå kart på neste side). Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje kjem i strid med omsyna bak byggjegrænse mot vassdrag då dei ikkje gjer seg sterkt gjeldande for dette arealet. Samstundes vurderast det som en fordel at skulen blir tilrettelagt for det føremålet som tilbygget skal dekkja. Vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.



Vedr. nedbygging av leikeområde

Statsforvaltaren i Vestland har i si uttale bedt om at kommunen vurderer om tiltaket fører til nedbygging av område eigna for leik.

Tiltakshavar har opplyst at det er rikeleg med leikeplass sjølv om området der tilbygget skal plasserast skal omdisponerast. Det er ikkje mangel på tilstrekkeleg leikeareal på skulen. Veggen som tilbygget skal plasserast inntil er der ventilasjonsanlegget blås ut luft, og er difor ikkje eit område som er eigna til leikeareal. I dag nyttast det som ein passasje mellom fotballbanen aust for tiltaket og skulegarden. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje kjem i strid med barn og unge sine interessa.

Vedr. uttale frå NGIB

NGIB har anbefala at det føretas ein måling av vassmengd i kummane, at det setjast opp ein hydrant knytt til skulen, eller at det som minimum bør kontrollerast at kummane er tilgjengelege. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket skal tilfredsstillе gjeldande krav etter byggt teknisk forskrift. Dette er ikkje til hinder for at det gjerast ekstra sikringstiltak utover dei krava som følgjer av TEK17, men minimumskrava skal vere tilfredsstillt.

Omsynssone Rylandsvassdraget H190_1

Tiltaket ligg i sikringssone for Rylandsvassdraget innanfor vassdragsbelte klasse 1. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket utgjør ein fare for pedagogiske verdiar og friluftsliv.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

GENERELL INFORMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.

- Søknad om dispensasjon vert handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggt teknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggt teknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

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 grunngjevast.

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

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

De må søka om løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/4732

Med vennleg helsing
Alver kommune

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse for teknisk installasjon og tilbygg til skole - gbnr 345/59 Vikebø
Situasjonskart Rossland Skule

Tegning ny fasade_E03_A-43-00-01

Tegning ny fasade_E04_A-43-00-02

Tegning ny fasade_E05_A-43-00-03

Tegning ny plan_E01_A-20-01-01

Tegning nytt snitt_E02_A-40-00-01

Følgelbrev og søknad dispensasjon

Mottakarar:

Alver Kommune
Norconsult As

Postboks 4
Postboks 626

5906
1303

FREKHAUG
SANDVIKA