



Arebo AS  
Måkeveien 19  
3209 SANDEFJORD

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1663 - 19/21778

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
15.07.2019

## Mellombels dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg til skule - gbnr 213/6 Eikanger nedre

### Administrativt vedtak. Saknr: 414/19

**Tiltakshavar:** Lindås kommune  
**Ansvarleg søkjar:** Arebo AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå plankrav og løyve til påbygg «paviljongen» Eikanger skule og vidareføring av dagens paviljong. Omsøkt påbygg er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) på om lag 245 m<sup>2</sup>, bygd areal (BYA) er uendra som følge av omsøkt tiltak. Samle bruksareal for paviljongen etter omsøkt tiltak vil ver på om lag 490,2 m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar etablering av etasje nr. 2. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om mellombels dispensasjon frå det generelle plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 1.1.

Det vert elles vist til søknad motteken 04.06.19 og supplert 06.06.19, 18.06.19.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 14.06.19. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 18.06.19. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som offentleg og privat tenesteyting. Det ligg eit generelt krav om regulering ved etablering av nye tiltak, jf. føresegna § 1.1.



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*(...) Det er politisk vedtatt at Eikanger skule skal få ny paviljong – 2 etg. oppå allereie eksisterande paviljong. Dette for å gje elevane fleire klasserom og dermed løyse ut areal til spesialrom. Eigedom gjekk i dialog med byggjesaksavdelinga for å undersøkje kva plankrav som var naudsynte for tiltaket.*

*Undersøking viste at*

- *Kommuneplanen krev regulering av området*

*Byggjesaksavdelinga har sagt at dei kan vurdere ein dispensasjonssøknad, men at utfalet på saka ikkje kan komme før dei har full oversikt på saka. Dispensasjonssøknaden må og på høyring hos fylkesmannen og evt. andre instansar.*

### **Vurdering:**

- *Den nye paviljongen vil ikkje ta ny «grunn», bere auke høgden på den allereie etablerte paviljongen.*
- *Elevtalet på skulen skal ikkje auke.*
- *Den nye paviljongen er av midlertidig karakter, sjølv om byggetiltaka søkas som permanent tiltak – etter råd fra byggjesaksavdeling.*
- *Den nye paviljongen vil være i bruk i 6-10 år før den fjernest.*
- *Den nye paviljongen vil tilfredsstillere alle tekniske krav (TEK 17)*

### **Søknad:**

*Eigedomsavdelinga ønskjer med dette å søke om dispensasjon frå krav om regulering for å kunne opprette ein paviljong – 2 etg. på eksisterande paviljong.*

- *Dispensasjonssøknaden må være gyldig i 10 år. I perioden juni 2019 – juni 2029*
- *Ein dispensasjon vil ikkje gje ulemper verken for privatpersonar/naboar eller ålmenta.(...)*

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til dokument i saka.

### **Uttale/vedtal frå anna styresmakt**

Søknaden har vore sendt på høring til Fylkesmannen i Vestland og Miljøretta helsevern i Lindås kommune. Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slikt vedtak frå Miljøretta Helsevern den 21.06.19:

*(...)Eikanger skule nyttar eit modulbygg/paviljong i tillegg til skulebygning.*

*Modulbygget/paviljong var planlagt som mellombels lokalar inntil det vert bygget ny Eikanger skule.*

*Bygget vart godkjent etter «Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v» i 2014. Ny søknad om godkjenning vart gjeve 24.5.17 – inntil ny skule står ferdig (vår ref. 14/1655 – 17/15096).*

*Paviljong var i 2017 nytta fast av ca. 30 elevar.*

Lindås kommune v/byggesak søker nå om å utvida eksisterande paviljong med ein ny etasje (vår ref. 14/1655 – 19/18958).

Tiltaket vil ikkje auke tal elevar, berre gje elevane betre og fleire klasserom.

Fleire klasserom vil løyse ut areal til spesialrom.

Uteområdet vil ikkje bli endra.

Tiltaket er søkt om som eit permanent tiltak, men med ein midlertidig dispensasjon på 5 år.

Det er plan om at det skal byggast ny skule som skal erstatte Eikanger skule.

### **Vurdering**

Ut i frå søknad og teikningar vert det vurdert at tiltaket vil betre lokalane til elvane, og at det vil bli oppretta spesialrom.

Ny paviljongen vil tilfredsstillere alle tekniske krav (TEK 17), og tilfredsstillere krav gitt i «Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v.».

### **Samtykke til planer**

Miljøretta helsevern samtykkjer til planane om utviding av eksisterande paviljong med ein ny etasje, inntil ny skule vert bygd og erstatta Eikanger skule.

Vurdering er utført etter «Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v.».

Ei endeleg godkjenning etter «Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v.» av paviljongen ved Eikanger skule vil bli gitt etter søknad når bygget er ferdigstilt.

Vurdering om godkjenning skal utførast før oppstart. (...)

For vedtak i heilskap vert det vist til dokument i saka.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 07.05.19.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 13,5 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 82,5 meter.

### **Tilkomst, avkøyrsløse, parkering og vatn og avløp (VA)**

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk. Elevtalet er i søknad opplyst å vere uforandra.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering av «paviljongen» med ytre hovudmål.

Omsøkt tiltak omfattar etablering av 2. etasje. Gesimshøgde målt frå planert terreng er opplyst til 6,89 meter.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **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.

Ved gjennomgang av søknad og sjekk mot NVE sitt skrednett kjem det fram at paviljongen ligg i område definert som utløpssone for snø- og steinsprang, karta er datagenererte modeller.

Kommunen har 11.07.19 motteke skredrapport utarbeida av Sunnfjord Geo Center AS, org.nr.: 998899834. Av rapporten går det fram at det ikkje krevst sikring av området. Rapporten tek atterhald om at menneskelege inngrep i området vil kunne endre dei geologiske og hydrologiske tilhøva og dermed også skredfaren.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

### **Avfallsplan**

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det ligg eit generelt plankrav for området i kommuneplanen sin arealdel.

Det er søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for etablering av påbygg til «Paviljongen» på Eikanger skule.

Av fordeler har søkjar opplyst følgjande:

- *Den nye paviljongen vil ikkje ta ny «grunn», bere auke høgden på den allereie etablerte paviljongen.*
- *Elevtalet på skulen skal ikkje auke.*
- *Den nye paviljongen er av midlertidig karakter, sjølv om byggetiltaka søkas som permanent tiltak – etter råd fra byggesaksavdeling.*
- *Den nye paviljongen vil være i bruk i 6-10 år før den fjernest.*
- *Den nye paviljongen vil tilfredsstillе alle tekniske krav (TEK 17)*

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen kan gje mellombels dispensasjon i tidsbestemt eller på ubestemt tid jf. pbl. § 19-3. Ved utløp av dispensasjonsstida eller ved pålegg, må søkjar utan utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte tiltaket eller opphøre mellombels tillatt bruk.

Formålet med søknaden er å mellombels erstatte dagens permanente skule, medan ny skule for området vert planlagd. Det er i søknad om dispensasjon sett opp ei tidsramme for varighet av den mellombelse dispensasjonen frå juni 2019 til juni 2029.

Dagens paviljong var opphaveleg godkjent i sak 12/2038 i vedtak datert 28.01.13 som eit mellombels bygg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering av tiltaket. Omsøkt påbygg fører ikkje til korkje auke i elevtal eller endra bruk av arealet på eigedomen. Vidare er det lagt vekt på at bruken av bygget vil vere i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er og vektlagt at sjølv om bygget vil stå lenger enn 2 år så er tiltaka av mellombels karakter. Tiltaket er vurdert og akseptert av miljøretta helsevern etter «Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler».

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå det generelle plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er oppfylt. Ein finn at omsyna det er søkt dispensasjon frå ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt mellombels dispensasjon.

#### **Tekniske krav til byggverk**

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

#### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

**VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel, plankravet, for vidareføring av dagen paviljong samt etablering av 2. etasje slik som omsøkt. Dispensasjonen er mellombels og har varighet fram til 30.06.2029.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for vidareføring av dagens paviljong samt etablering av 2. etasje slik som omsøkt. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.05.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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.

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1663**

**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.*

**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.*

**Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

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

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Arebo AS	Måkeveien 19	3209	SANDEFJORD
Lindås kommune	Kvernhusmyrane 41	5914	ISDALSTØ
Lindås kommune	Kvernhusmyrane 41	5914	ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Arebo AS	Måkeveien 19	3209	SANDEFJORD
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER