



HENT A/S
Vestre Rosten 79

7075 TILLER

Vår ref
14/800-8

Etat/ avd.
TE

Saksbeh
STK

Ark.
GBNR 54/17

Dykkar ref.

Dato
14.07.2014

**RAMMELØYVE - NY VIDAREGÅANDE SKULE PÅ VOSS
GNR. 54 BNR. 17**

Saksnr D FPL 378/14

Søknad om rammeløyve er motteken her 05.06.14. Komplettert 07.07.14.

Gjeld:

Byggestad:

Eigedom:

Tiltakshavar:

Ny vidaregåande skule

Skulestadmoen

54/17

Hordaland fylkeskommune

	Fagområde og tiltaksklasse	Føretak	Org.nr
ANSVSØKER:	Tilt.kl.2	HENT A/S	974 384 051
ANSVPRO:	Arkitektur, tilt.kl.3	NORDIC - OFFICE OF ARCHITECTURE	937 004 915
ANSVPRO:	Landskapsarkitektur, tilt.kl. 1	Bjørbeek & Lindheim AS	848 285 722
ANSVPRO:	Brannteknikk, tilt.kl.3 VA (stikk, kumner og OV), kl. 2 Lyd og vibrasjon, tilt.kl. 3	SWECO NORGE A/S	967 032 271
ANSVPRO:	Geoteknikk, tilt.kl.2 Konstruksjonsteknikk, tilt.kl. 2	NORCONSULT A/S	962 392 687

1. Søknaden gjeld:

Riving av Jordbruksskulen, og bygging av ny, vidaregåande skule på same plassen. Tiltaket føreset dispensasjon frå planen i høve byggeløymålsgrenser og mønehøgde.

2. Fakta om saka:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd vert det gjeve fritak for nabovarsling, det er ikkje naboar så nærme at deira interesser vert påverka av tiltaket.

Følgjande kart og teikningar ligg til grunn for vedtaket:

- Situasjonsplan i 1:500, datert 30.04.14
- Terrengsnitt i 1:100, datert 30.04.14
- Alle fasadar i 1:200, datert 03.06.14
- Snitteikning i 1:200, datert 03.06.14

- Planteikning nivå 0, 1, 2 og tak i 1:200, datert 03.06.14

Bruksareal for omsøkt bygning (BRA): **12.443 m²**
Bebyggt areal for omsøkt bygning (BYA): **7.597m²**

3. Planstatus:

Parsellen ligg i regulert område, reguleringsplan Vidaregåande skule i Skulestadmo, planident 09020, og er avsett til undervisning.

4. Vurdering av søknad:

Tiltaket er i tråd med plan.

4.1. Krav til byggegrunnen:

Søknaden er vurdert etter § 28-1 i plan- og bygningslova, og tomta er sjekka mot skredatlas.nve.no og flaumsonekart i reguleringsplanen. Etter kommunen si vurdering føreligg det tilstrekkeleg tryggleik mot fare og/eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

4.2 Ymse:

Vi minner om rekkeføljekrav i reguleringsplanen, pkt. 2.2:

Før det vert gjeve ferdigattest til bygningar innanfor byggeområde undervisning U1 skal følgjande vere ferdigstilt:

- Parkeringsanlegg
- Felles uteopphaldsområde
- Interne vegar, turvegar, gang/sykkelvegar
- Naudsynt støyskjerming ihht. MD retningslinje T1442 og støyrapport.

Ny vidaregåande skule kan ikkje takast i bruk før ny tilkomst, nye busslommer med gangkulvert og gangsystem frå E16 og fram til skulen er ferdigstilt. Dersom arbeid med ferdigstilling av ny E16 blir forsinka må det etablerast mellombelse løysingar som sikrar trafikksikker tilkomst til skulen for kollektivtrafikk og mjuke trafikantar. Ei eventuell mellombels løysing skal godkjennast av Statens vegvesen og Voss kommune.

4.3 Tilhøvet til anna lovgjeving og private rettstilhøve:

Løvet er gitt i henhold til plan- og bygningslova og gir ikkje utan vidare rett til å bygge i høve til anna lovgjeving eller privatrettslege tilhøve, jf pbl § 21-6.

5. Dispensasjon:

5.1 Om dispensasjon:

Det er ein føresetnad for å kunne innvilga dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg tilsidesett. Dei ulike føresegnene i planar har som oftast blitt til gjennom ein omfattande prosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og avgjerslegrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gi dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det er søkt om dispensasjon frå bygge/føremålsgrense og mønehøgdd.

5.2 Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søkjar har oppgjeve følgjande som grunngeving for dispensasjon:

Dispensasjon fra reguleringsgrense/reguleringsformål:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formålsgrenser for å kunne etablere deler av utomhusanlegget utenfor formålsgrsene. Det vises til vedlagte kart (vedlegg Q-7) for oversikt over arealer overskridelsen gjelder. Den skisserte løsningen vurderes å være en god og formålstjenlig disponering av tomten, som tilpasses godt til det planlagte veiprosjektet til Statens vegvesen.

Overskridelsen er etter søkers vurdering liten i omfang, og kan ikke sies å tilsidesette hensikten bak reguleringsplanen. Videre sees det ingen ulemper ved en eventuell dispensasjon, mens fordelene opptrer gjennom en hensiktsmessig disponering av arealene, god tilpasning til veg og adkomst, og tilpasning av uteområdene til hovedatkomsten til skolen.

Som vist i vedlegget (Q-7) kompenseres dispensasjonsforholdet ved at arealer (lyseblå) innen reguleringsområdet forblir ubenyttet.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. 19-2 vurderes å være oppfylt.

Dispensasjon fra høydebestemmelse

Reguleringsbestemmelsenes punkt 3.3 setter en maksimal kotehøyde på møne til kote 93, mens bygget omsøkes med en maksimal mønehøyde på kote 94,4 for tverrbyggene. Det søkes dermed om dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelser etter pbl. § 19-2.

Bygget har saltak for å passe bygget inn i omgivelsene og den lokale byggeskikk. Tekniske installasjoner er bygget inn i saltaksløsningen og stikker ikke opp over mønet. Arealet som stikker opp over kote 93 utgjør ca. 10% av den samlede takflaten, det vises til vedlegg Q-5 side 2 (etasjehøyde 3,8 m). Overskridelsen er av såpass liten størrelsesorden at den har minimal konsekvens for utsyn og lysforhold i området, og vil ikke være til ulempe for omgivelsene. Hensikten bak bestemmelsen vurderes ikke å være tilsidesatt. Videre er dispensasjonen viktig for byggets uttrykk (se redegjørelse omkring arkitektonisk konsept), og dispensasjonen er nødvendig da det sikrer romhøyde og rom for tekniske installasjoner. Ulempene vurderes som små, da overskridelsen kun gjelder del av bygget, og anses som å være av en slik størrelsesorden at omgivelsene ikke påvirkes i særlig grad. Vi mener at en dispensasjon fremdeles vil være i tråd med intensjonene i reguleringsplanen pkt. 3.3, og at kravene til dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

5.3 Fråsegn:

Statens vegvesen har hatt saka på uttale i høve dispensasjon frå byggegrense mot E16. Dei har i uttale datert 07.07.14 ingen merknader. Saka har ikkje vore på uttale til Fylkesmannen i Hordaland, men kopi av vedtaket vert rutinemessig sendt dei til klagevurdering.

5.4 Kommunen si vurdering av søknad om dispensasjon:

Normalt gir ikkje kommunen dispensasjon i helt nye planar, men dette er ein detaljplan for eit omfattande byggeprosjekt, og det er ikkje uvanleg at slike planar må justerast/tilpassast litt i samband med byggesaka. Innsendt søknad om dispensasjon gir, saman med aktuelle kart- og teikningsvedlegg eit godt bilde av dispensasjonane. Dei er i tillegg grundig vurdert saman med kommunen i forkant av søknaden, og blir derfor berre kort kommentert.

Omsyna bak føremåls- og byggegrensene mot veg er mellom anna å holde prosjektet innanfor ein fast arealramme, og som det kjem fram av søknad om dispensasjon vil ein halde seg innanfor totalramma for areal, men med ein litt anna plassering enn føremåls- og byggegrensene har lagt opp til.

Omsyna bak føresegna om maks mønehøgde er å holde bygningskroppen nede, men som det kjem fram av søknad om dispensasjon gjeld avviket ein mindre del av bygget, som er viktig for å kunne gje bygget dagens form.

Ut i frå ovannemnde vurderer kommunen det slik at omsøkte dispensasjonar frå reguleringsplanen ikkje sett omsyna bak føresegna vesentleg til side. Fordelane ved dispensasjonane er i tillegg større en ulempene.

Plan- og bygningsmynde finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon vert innvilga.

Plan- og bygningsmynde legg til grunn at ansvarleg søkjar vidareformidlar aktuelle krav til utførande føretak. Dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vere tilstades på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Vedtak:

Ein viser til saksutgreiinga. Kommunen gir med dette dispensasjon frå bygge/føremålsgrænse og mønehøgde, jf. pbl § 12-4 jf. § 19-2.

I medhald av § 20-1 i plan- og bygningslova vert det gjeve rammeløyve for riving av Jordbruksskulen, og bygging av ny, vidaregåande skule på same plassen i samsvar med søknad, med desse atterhald og merknader:

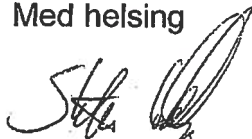
1. Tiltaket kan ikkje setjast i gang før kommunen har gjeve igangsetjingsløyve.
2. Det må føreligge miljøsaneringsrapport og avfallsplan før kommunen kan gi igangsetjing for riving.
3. Samtykke frå Arbeidstilsynet og uttale frå kommunelegen må føreligge før kommunen kan gi igangsetjing ut over grunn og betongarbeid.
4. Bygget skal oppfylle krav til radonsikring i TEK10 § 13-5 og energikrav i TEK10 kap 14.
5. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om løyve til tilkopling på offentleg vatn- og avløpsnett på fastsett skjema. Bruksløyve/ferdigattest vert ikkje gjeve før ferdigmelding med skisse er godkjend av driftsavdelinga.
6. Det skal installerast vassmålar. Ansvarleg føretak skal søkja kommunen om installasjon av vassmålar på fastsett skjema. Bruksløyve/ferdigattest vert ikkje gjeve før melding om montert vassmålar er godkjend av driftsavdelinga.
7. Det skal betalast byggesaksgebyr på kr. 124.599,-. Gebyrkrav vert ettersendt. Vi gjer merksam på at gebyret, med heimel i gebyrregulativet § 9 (Urimelege gebyr) er halvert i høve normal gebyrsatser.
8. Alt byggearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regelverk.

Er ikkje arbeidet igangsett seinast 3 år etter at søknad er sendt kommunen fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Kommunen kan til eikvar tid i løpet av byggesaka, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, gjennomføre tilsyn, jf pbl § 25-2.

*Vedtaket kan påklagast, jf. plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28.
Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding
om vedtak er motteken, jf. forvaltningslova § 29.*

*Vi gjer merksam på ein klage kan medføre at vedtaket blir oppheva. Vi rår dykk difor til
å vente til klagefrista har gått ut før de tek til med arbeidet.*

Med helsing



Stefan Karlstrøm
fagleiar byggesak

Kopi til: Hordaland Fylkeskommune v/Kjell Kvam, Pb. 7900, 5020 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Pb. 7310, 5020 BERGEN
Møtebok for utvalet
Brannvernet (§13-bygg)